சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்

ஆசிரியர்

ஆ. சந்திரசேகரன்

தமிழ்நாட்டுப் பாடநூல் நிறுவனம்

த. பா. நி. (க.வெ.) வரிசை எண் —731

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்

ஆசிரியர்

ஆ. சந்திரசேகரன், எம்.ஏ., எம்.எல்.,

இணைநிலைப் பேராசிரியர்,

சென்னை சட்டக் கல்லூரி,

சென்னை.

தமிழ்நாட்டுப் பாடநூல் நிறுவனம்

First Edition—November, 1976

T.N.T.B.S. (C.P.) No. 731

TRANSFER OF PROPERTY ACT

A. CHANDRASEKARAN

Price Rs. 15-90

Published by the Tamilnadu Textbook Society under the Centrally Sponsored Scheme of Production of books and literature in regional languages at the University level, of the Government of India in the Ministry of Education and Social Welfare (Department of Culture), New Delhi.

Printed out of the Paper allotted by the Government of India.

Printed by
HALE ACHAGAM,
14, Chellappa Mudali Street,
Madras - 600 012

பதிப்புரை

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் என்ற இந் நூல், தமிழ்நாட்டுப் பாட நூல் நிறுவனத்தின் 731ஆவது வெளியீடாகும். கல்லூரித் தமிழ்க் குழுவின் சார்பில் வெளியான 35 நூல்களையும் சேர்த்து இதுவரை 766 நூல்கள் வெளி வந்துள்ளன. இந் நூல் மைய அரசு, கல்வி, சமூக நல அமைச்சகத்தின் 'மாநில மொழியில் பல்கலைக்கழக நூல்கள் வெளியிடும் திட்டத்'தின்கீழ் வெளியிடப்படுகிறது.

மேலாண்மை இயக்குநர்,
தமிழ்நாட்டுப் பாடநூல் நிறுவனம்

பொருளடக்கம்

முதற்பாகம்

பொதுக் கோட்பாடுகள்

இரண்டாம் பாகம்

அசையாப் பொருள் விற்பனைகள்

ஐந்தாம் பாகம்

பொருட்பிணைப் பொறுப்புகள், பரிமாற்றங்கள், கொடைகள் மற்றும் தொடர்தகு பாத்தியங்கள்

பக்கம்

முதல் பாகம்
பொதுக் கோட்பாடுகள்

1. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் அதன் நோக்கங்களும் எல்லையும்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் வரலாறு

இந்தியச் சட்டத்தொகுப்பில், தற்போதைய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882ஆம் ஆண்டில் இடம் பெற்றது. ஆங்கில நில அமைப்புச் சட்டத்தின் (Real Property) பல சட்டநெறிகளைப் பின்பற்றி அமைக்கப்பெற்றது இச்சட்டம். சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் அமலுக்கு வருமுன்னர், சொத்துரிமை மாற்றத்தினைக் குறித்து இருந்த சட்டங்கள் மிகச் சிலவேயாம். எனவே, பெரும்பாலான சட்டநெறிகளுக்கு நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று (Justice, equity and good conscience) ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் ஆங்கிலச் சட்டத்தினையே அப்போது பின்பற்றவேண்டியிருந்தது. ஆனால், இத்தகைய முறை நல்ல பயனளிக்கவில்லை. மேலும், இந்திய நாட்டில் நிலவி வந்த சமூக, பொருளாதார முறைகள் பல்வேறு முறைகளில் ஆங்கில நாட்டிலிருந்து வேறுபட்டவை. இவற்றைக் கவனியாமல் பல கொள்கைகள் பின்பற்றப்பட்ட காரணத்தினால் பல குழப்பங்களும் சிக்கல்களும் முரண்பாடுகளும் விளைந்தன. மேலும், அத்தகைய விதிமுறைகள் சீரானவையாகவும் உறுதியானவையாகவும் இருக்கவில்லை. ஆகவே, இத்தகைய சீர்கேடுகளை அகற்றவேண்டியதாயிற்று. எனவே, இந் நாட்டிற்கு ஏற்றதான, சொத்து மாற்றுச் சட்டத்தினைக் குறித்து, ஒரு நிலைமுறைச் சட்டம் (Substantive Law) தொகுக்கப்பட வேண்டி, ஆணைக் குழுவொன்று இங்கிலாந்தில் நியமிக்கப்பட்டது.

1870ஆம் ஆண்டில் அந்த ஆணைக்குழு, இந்தியாவில் சட்டமாக இயற்றப்படுவதற்காக, ஒரு மசோதாவினைத் தொகுத்து அனுப்பி வைத்தது. சில மாற்றங்களுடன் அம் மசோதா சட்ட மன்றத்தில் 1877-ல் கொண்டுவரப்பட்டது. ஆனால், அந்த மசோதாவில் பல குறைகள் எடுத்துக் கூறப்பட்டன. பின்னர், பொதுமக்களின் கருத்துகளைக் கேட்டறிந்தபின், பல திருத்தங்களுடன் மீண்டும் 1878ஆம் ஆண்டு இது வெளியிடப்பட்டது. மறுபடியும் பொதுக் குழுவிற்கு அனுப்பப்பட்டு இரண்டாம் சட்டக் குழுவினால் சரி

பார்க்கப்பட்டுச் சட்டமன்றத்திற்கு மீண்டும் கொண்டுவரப்பட்டு, இறுதியாக 1882ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரித் திங்கள் 17ஆம் நாள் சட்டமாக இயற்றப்பட்டது. இவ்வாறு இயற்றப்பட்ட இச் சட்டம் 1882ஆம் ஆண்டு ஜூலைத் திங்கள் முதல் நாள் முதல் அமலுக்கு வந்தது.

பின்னர், இச் சட்டத்தில் பல சட்டத் திருத்தங்கள் (amendments) செய்யப்பட்டுள்ளன. குறிப்பாகக் கூறின், 1885ஆம் ஆண்டு தொடங்கி, 1922ஆம் ஆண்டு ஈறாக, இஃது ஏறத்தாழ 12 முறை தனித்தனியே திருத்தப்பட்டிருக்கிறது.

1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டம்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் செய்யப்பட்ட திருத்தங்களில் மிகவும் குறிப்பிடத்தக்கது 1929ஆம் ஆண்டில் ஏற்பட்ட திருத்தச்சட்டமாகும் (The Amending Act, 1929). இத் திருத்தச் சட்டத்தின் வரலாற்றினை இங்கே காண்போம். இத் திருத்தச் சட்டம், 1882ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்திலுள்ள சில குறைபாடுகளை நீக்கியதோடல்லாமல், புதிதாகச் சில சட்டக் கருத்துகளைப் புகுத்தியுள்ளது. 1882ஆம் ஆண்டில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்பட்ட பின்னர், பல்வேறு நீதிமன்றங்கள் பல வழக்குகளில் ஒரே காரணத்திற்குப் பல்வேறுபட்ட காரணங்களைக் கூறின. பல்வேறு வழக்குகளில் பலதரப்பட்ட முரணான தீர்ப்புகள் வழங்கப்பட்டன. இதனால், குழப்பமான நிலைமையும் முரண்பாடான தன்மையும் எழுந்தன. அப்போதைக்கப்போது கொண்டு வரப்பட்ட சில சட்டத் திருத்தங்கள் சில குறைபாடுகளை நீக்கினவெனினும், அவை முழுமையாக, தெளிவாக இவற்றை நீக்கி விடவில்லை. எனவே, நீதிமன்றத் தீர்ப்புகளின் வழியாக வெளிக் கொண்டுவரப்பட்ட 1882ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் முறைகேடுகளையும் குறைபாடுகளையும் அகற்றிடும்வண்ணம் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்கீழ் ஏற்பட்ட தீர்ப்புவழிச் சட்டத்தினை (Case Law) ஆராயும் பணி மேற்கொள்ளப்பட்டு, ஒரு திருத்தச் சட்டத்தினை இயற்றிடச் சட்டமன்றத்துறை, மசோதா ஒன்றினை 1921ஆம் ஆண்டு வரைந்தது. திரு. எஸ். ஆர். தாஸ், சர் பி. எல். மிட்டர், திரு. டி. எஃப். முல்லா, நீதிபதி திரு. சென் ஆகியோரைக் கொண்ட தனிக் குழுவின் ஆய்வுக்கு இம் மசோதா 1927ஆம் ஆண்டு அனுப்பப்பட்டது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்ட வாசகத் திருத்தங்களின் விளைவாக, 1874ஆம் ஆண்டு திருமணமான பெண்கள் சொத்துரிமைச் சட்டம், 1908ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம், இந்திய பதிவுச் சட்டம், மற்றும் இந்திய கால வரைச் சட்டம், 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டம்

ஆகியவற்றில் செய்யப்பட வேண்டிய திருத்தங்களையும், இக் குழு நுணுக்கமாக ஆராய்ந்தது. மேலும், அக் குழு, அப்போது இங்கிலாந்து நாட்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டங்கள் குறித்துப் புதிதாக இயற்றப்பட்ட 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தையும் (Law of Property Act, 1925,) தனிக் கவனத்துடன் ஆய்ந்தது. பின்னர், மேற்கூறியவற்றைக் கவனத்தில் கொண்டு, இக் குழு பல பரிந்துரைகளை வெளியிட்டது. அம் மசோதா, பொறுக்குக் குழுவினால் மறு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, 1930ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் முதல் நாளன்று சட்டமாக இயற்றப் பட்டது.

முன்னர்க் கூறியபடி இத் திருத்தச் சட்டத்தினால் திருமணமான பெண்கள் சொத்துச் சட்டம், இந்திய காலவரைச் சட்டம், உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் ஆகியவற்றில் பல திருத்தங்கள் செய்யப்பட்டன. பின்வரும் பிரிவுகளில் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டம் பல மாற்றங்களைச் செய்துள்ளது. அவையாவன: பிரிவுகள் 3, 15, 53(a), 58, 60(a), 60(b), 61, 63(a), 65(a), 67, 67(a), 69(a), 92, 101 மற்றும் 107 முதலியனவாகும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் நோக்கங்கள்

1882ஆம் ஆண்டுச் சட்டமானது, அப்போதுள்ள சட்டங்களைக் குறித்து வரையறுப்பதற்கும் திருத்தம் செய்வதற்கும் தொகுக்கப் பட்டதாகும். புதிதாக எந்த ஒரு கோட்பாட்டையும் புகுத்துவதற்காக இஃது இயற்றப்படவில்லை. இந்தியச் சொத்துரிமை மாற்ற மசோதா கூறியுள்ளபடி, வாழ்வோரிடையேயான சொத்துரிமை மாற்றங்கள் குறித்த சட்டவிதிகளிடையேயும், இறப்பிற்குப்பின் உரிமையாக வந்து சேரும் சொத்துகள்பற்றிய சட்ட விதிகளிடையேயும் ஓர் இசைவான சட்ட விதிகளை ஏற்படுத்தவும், இதனால் விருப்புறுதி, மற்றும் விருப்புறுதியற்ற இறங்குரிமை (Testementary and ~~intestate~~ succession) பற்றிய சட்டங்களைத் தொகுப்பதற்காக மேற்கொள்ளப்பட்ட பணியை முழுமையாக்குதலையும், அடைமானம் மற்றும் நிபந்தனை விற்பனைகள்பற்றிய சட்டங்களை எளிமையுடன் சிறப்பானதுமாக ஆக்குதலையும் அடிப்படை நோக்கமாகக் கொண்டு இச் சட்டம் இயற்றப்பட்டது. அசையாச் சொத்தினைப் பொறுத்து, ஒப்பந்தச் சட்டத் தொகுப்பினில் ஒரு முழுமை ஏற்படுத்தவேண்டிய தேவையும் ஏற்பட்டது. மேற்கண்ட காரணங்களினால் இந்தியச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்டது.

ஆள்களின் செயலினால் நிகழும் சொத்துரிமை மாற்றங்கள் (Transfer of property by act of parties) பற்றிய சட்டங்களின்

சில பகுதிகளை வரையறுப்பதற்கும் திருத்தம் செய்வதற்கும் இச் சட்டம் இயற்றப்பட்டதாக, இச் சட்டத்தின் சட்ட முகப்புரை (Preamble) கூறுகிறது. பொதுவாக, எல்லாச் செய்சட்டங்களின் சட்ட முகப்புரைகளும் எதற்காக அச் சட்டம் இயற்றப்பட்டது என்பதையும் எந்த நோக்கத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டது என்பதையும் தெளிவாகக் கூறும். சட்ட முகப்புரை ஒரு செய் சட்டத்தின் ஓர் அங்கமன்று. எனினும் அச் சட்டம் இயற்றப் படுவதற்கான தூண்டுகோல்களையும் உள் எண்ணங்களையும் அறிய அவை பயன்படுகின்றன. ஆனால், அது செய்சட்டத்தின் செயற்பாட்டுப் பகுதி (operative portion) அன்று. எனவே, ஒரு சட்டத்தின் செயற்பாட்டுப் பகுதி தெளிவாகவும் பொருள் மயக்க மின்றியும் இருப்பின், சட்ட முகப்புரை அதனைக் கட்டுப்படுத் தவோ, விரிவாக்கவோ முடியாது. எனினும், ஒரு செய்சட்டத்தி னால் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள செயற்பாட்டுப் பகுதி தெளிவாக ஒரு பொருளை விளக்காமல் இருப்பின், அச் சட்ட நோக்கத்தினைப் புரிந்துகொள்ளவும் விளக்கிக் கூறவும் சட்ட முகப்புரையைப் பயன்படுத்தலாம். எனவே, சட்ட முகப்புரை ஒரு செய்சட்ட அமைப்பிற்குத் திறவுகோல் என்றால் மிகையாகாது.

ஆகவே, இச் சட்டத்தின் சட்ட முகப்புரையின்படி, ஆள்களின் செயலினால் விளையும் சொத்துரிமை மாற்றங்களை மட்டுமே இந்தச் சட்டம் மேற்கொண்டுள்ளது என்பது தெளிவாகிறது. எனவே, சட்டத்தின் செயலினால் நிகழும் சொத்து மாற்றங்கள் (தன்னிட) இழப்பு (Forfeiture), நொடிப்பு நிலை (Insolvancy), விருப்புறுதியற்ற இறங்குரிமை (Intestate succession) ஆகியன இச் சட்டத்தின்கீழ் வருவதில்லை.

1882ஆம் ஆண்டின் சட்டம் தன்னிறைவு கொண்டதன்று

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882 தன்னிறைவு (exhaustive) கொண்டதன்று. முழுமையான தொகுப்பாக அமைப் பதற்காக ஏற்பட்டதுமன்று. பொதுவிதி என்னவெனில், ஏதாவ தொரு பொருள் குறித்து ஒரு சட்டம் தொகுக்கப்படுமாயின், அந்தப் பொருளில் எல்லாச் செய்திகளையும் அது தன்னுள் கொண்டிருக்கும் என்று கருதப்படும். ஆனால், இச் சட்ட முகப் புரை 'சொத்துரிமை மாற்றத்தினைக் குறித்த சட்டத்தின் சில பகுதிகளை வரையறுப்பதற்கும் திருத்தம் செய்வதற்கும்' என்று குறிப்பிடுவதானது, சொத்துரிமை மாற்றங்கள் குறித்த எல்லாச் சட்டங்களுக்கும் தொடர்பான செய்திகளுக்காக இஃது இயற்றப் படவில்லை ~~என்பது புலனாகிறது~~ என்பதை தெளிவாக்குகிறது. இப்படியாகப் பலதரப்பட்ட

* கொண்டிருக்க வில்லை

பிணையங்கள் (Securities) குறித்தோ, அசைவியல் பருப்பொருட் சொத்துப்பற்றியோ (Tangible movable property), அல்லது அரசு கடனுறுதிச் சீட்டுத் (Government promissory note) தொடர்பாகவோ, காப்புறுதி (Insurance) குறித்ததாகவோ எல்லாச் சட்ட விதிகளையும் இது *குறிப்பிடவில்லை. இவ்வாறு குறிப்பிடாததன் விளைவு என்னவெனில், ஏதாவது ஒரு பொருள் இச் சட்டத்தில் இடம் பெறவில்லையென்றால், அந்தப் பொருளினைப்பற்றி நீதி மன்றங்கள் நேர்மை, நன்மனச்சான்று அடிப்படையில் இச் சட்ட நெறிகளுக்கு முரண்பாடில்லாத முறையில் ஆங்கிலச் சட்டத்தினைப் பயன்படுத்தலாம். ஆனால், ஒரு பொருள் குறித்து வெளிப்படையாகச் சட்ட வாசகங்கள் இருக்கும்போது அதனைப் புறக்கணித்து, மற்றச் சட்ட நெறிகளைப் பின்பற்றக் கூடாது.

2. முன்னுரை

இச் சட்டத்தின் முதலாம் பிரிவு குறுந்தலைப்பு, தொடக்கம், எல்லை முதலிய செய்திகளைக் குறிப்பிடுகின்றது. இச் சட்டம் 1882ஆம் ஆண்டு 'சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்' என வழங்கப் படும். இது, 1882ஆம் ஆண்டு ஜூலைத்திங்கள் முதலாம் நாள் முதல் அமலுக்கு வந்தது. இச் சட்டம் எந்தெந்த நிலப்பகுதிகளுக்குப் பொருந்தும் என்பது முதலாம் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது.

இச் சட்டம், பம்பாய் கௌன்சிலில் உள்ள ஆளுநர், பஞ்சாபின் மாநிலத் தலைவர், பிரிட்டிஷ் பர்மாவின் முதன்மை ஆணையாளர் ஆகியோரின் ஆளுகைக்குட்பட்ட நிலப்பகுதிகள் நீங்கலாக, பிரிட்டிஷ் இந்தியாவின் எல்லாப் பகுதிகளுக்கும் பொருந்துமாறு முதன்முதலில் இயற்றப்பட்டது. இந்த அரசுகளுக்கு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் சில பகுதிகளையோ, அல்லது எல்லாவற்றையுமோ தங்கள் ஆட்சிப் பொறுப்பின்கீழ் இருக்கும் சில பகுதிகளுக்கு மட்டும், அல்லது எல்லாப் பகுதிகளுக்கும் பொருந்துமாறு அரசு பதிவிதழில் அறிவிக்கைமூலம் வெளியிட்டு, இச் சட்டத்தை அமலுக்குக் கொண்டுவரும் அதிகாரமும் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இவ் வதிகாரத்தின்படி 1893ஆம் ஆண்டில் பம்பாய் மாநிலத்திலும் 1924ஆம் ஆண்டில் பர்மாவிலும் இச் சட்டம் அமல்படுத்தப் பட்டது. 1947ஆம் ஆண்டிற்குப்பின், முன்பு செயற்படுத்தப்படாத பல பகுதிகளுக்கும் இச் சட்டம் கொண்டுவரப்பட்டுள்ளது. சில பிரிவுகள் நீங்கலாக இச் சட்டம் 1-12-1962 முதல் டில்லி நிலப் பகுதியில் அமல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனினும், இன்றும் பெப்சு, பஞ்சாப் மாநிலங்களில் செயல்படுத்தப்படவில்லை. இருந்த போதிலும் இச் சட்டத்தின் பல கோட்பாடுகளையும் (இச் சட்டம் அமலில் இல்லாமல் இருந்தபோதிலும்) நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று ஆகிய நெறிகளின்படி இந் நிலப்பகுதியில் செயல்படுத்த லாம். ஆனால், பதிவு போன்ற நுட்ப நடைமுறை விதிகளைப் பயன்படுத்தக்கூடாது.

இதைப் போலவே, இச் சட்டம் அமலுக்கு வருமுன் நிகழ்ந்த சொத்து மாற்றங்களுக்கும் இச் சட்டநெறிகள், நீதி, நேர்மை, நன்மனச்சான்று அடிப்படையில் பயன்படுத்தலாம் (நாமதீயோ

எதிர் நர்மதாபாய் A.I.R. 1953 S. C. 228). ஆனால், பிரிவுகள் 54 (3) (2) யத்திகள் 105, 107 மற்றும் 123 ஆகியவற்றை இந்தியப் பதிவுச் சட்டம் ~~1908~~, அமல் செய்யப்படாத பகுதிகளில் செயலுக்குக் கொண்டு வரமுடியாது.

சட்ட நீக்கமும் விலக்கு வாசகங்களும்

இரண்டாம் பிரிவானது, சில சட்ட நீக்கங்கள்பற்றியும் விலக்கு வாசகங்கள் குறித்தும் கூறுகின்றது.

இந்தப் பிரிவு, இச் சட்டத்திற்கு முன் இயற்றப்பட்ட பல சட்டங்களைச் சட்ட நீக்கம் (ரத்து) செய்துள்ளது. இச் சட்டத்தினுல் தெளிவாகத் திட்டவட்டமாக நீக்கப்பட்ட சட்டங்களின் பட்டியல் இச் சட்டத்தின் அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே, இச் சட்டம், திட்டவட்டமாகவும் வெளிப்படையாகவும் நீக்கப்படாத எந்தச் சட்டத்தினையும் பாதிக்கவில்லை. அதே போன்று மற்ற எந்தச் சட்டங்களின் வாசகங்களும் இந்தச் சட்டத்தின் வாசகங்களுக்கு முரண்படாதபோது, அந்தச் சட்டங்களின் வாசகங்களைப் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம். எனவே, இஸ்லாமியரின் எந்தச் சட்ட விதிகளிலாவது இச் சட்ட விதிகள் முரண்படாதபோது, இரண்டாவது பாகம் அவர்களுக்கும் பொருந்தும்.

~~வாசகம் (b)-ன்படி~~ : வாசகம் (b)-ன்படி, ஒப்பந்தம் ஒன்றின் பேரங்களோ, அல்லது மற்றப் பொறுப்புரிமைகளோ, அல்லது ஒரு சொத்தின் அமைப்பு விதிகளோ, இச் சட்டத்தின் விதிமுறைகளுக்கு முரண்பாடின்றி இருப்பின், அவற்றிற்கு (சட்ட நீக்கத்திலிருந்து) விலக்களிக்கப்படும் என்று கூறுகிறது.

இனி வாசகம் (c)-னைப் பார்ப்போம். ஒவ்வொரு செய் சட்டத்திலும் அச் சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை (retrospective effect) கொடுப்பதாக இருப்பின், அது சட்டத்திலேயே தெளிவாக உரைக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்பது பொதுவான சட்டக் கொள்கையாகும். எந்த ஒரு செய்சட்டமாவது சேர்ந்தடை உரிமைகளைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்வதாக அல்லது பாதிப்பதாக இருந்தாலும், அல்லது புதிய சுமை ஒன்றினை ஏற்படுத்துவதாக இருந்தாலும் அத்தகைய செய்சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்று பொதுவாகக் கருதப்படுகிறது. ஆனால், நடைமுறை விதிகளைக் கூறும் வாசகங்களுக்கு இந்தப் பொது விதியிலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்பட்டு, அவற்றிற்கு முன்மேவு தன்மையும் கொடுக்கப்படுகின்றது. பொது விளக்கச் சட்டத்தின் 6ஆவது பிரிவும் இந்தக் கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்துள்ளது. மாறுபட்ட எண்ணம் தோன்றினாலொழிய, எந்தச் சட்ட நீக்கமும்

அச் சட்டத்தின்கீழ்ப் பெறப்பட்ட உரிமைகளையோ, சலுகைகளையோ, கடமைகளையோ, பொறுப்புகளையோ பாதிப்பதில்லை என்று அப் பிரிவு கூறுகின்றது. வாசகம் (c)-யும் இதனையே கூறுகின்றது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது. இங்குக் கூறப்படும் உரிமை அல்லது கடமை என்பன, நிலைமுறை உரிமை அல்லது கடமையைக் குறிக்கின்றது. நடைமுறை விதிகளைக் குறிப்பதில்லை. ஒரு சட்டம் ஒன்றின்மூலம் பெறப்பட்ட நிலைமுறை உரிமை, அல்லது கடமையைப் பொறுத்த மட்டில் ஒரு சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்றும், நடைமுறைச் செயல்விதிகளைப் பொறுத்தமட்டில் அத்தகைய முன்மேவு தன்மை இருக்கிறது என்றும் இதிலிருந்து தெளிவாகப் புலனாகிறது. எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், இச் சட்டம் அமலுக்கு வருவதற்குமுன் எழுதப்பட்ட அடைமானம் ஒன்று, இச் சட்ட வாசகங்களின்படி சான்றுக் கையொப்பம் இடப்படவில்லை என்ற காரணத்தினால் தள்ளுபடி செய்யப்படுவதில்லை. மேலும், இச் சட்டம் அமலுக்கு வருவதற்குமுன் இருந்த சட்டவிதிகளின்படி, எந்த ஓர் உரிமையையும் பெற்றவர், இச்சட்டத்தின் கீழோ, அல்லது முன்னிருந்த சட்டத்தின்கீழோ பரிகாரம் பெற்றுக் கொள்ள அவருக்கு விருப்ப உரிமை உண்டு.

வாசகம் (d)

~~வாசகம் (d) :- இது~~, 57ஆவது பிரிவு, மற்றும் 4ஆவது அதிகாரம் ஆகியவற்றில் உரைக்கப்பட்டது தவிர, இச் சட்டத்தின் வாசகங்கள் சட்டச் செயலினால் நிகழும் சொத்து மாற்றங்கள், தகுதிவாய்ந்த நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணை, அல்லது உத்தரவுகளின் நிறைவேற்றுதல் ஆகியவற்றிற்குப் பொருந்தாது என்று கூறுகின்றது. இறங்குரிமை, தண்ட உரிமையிழப்பு, நொடிப்புநிலை, அரசு உறுபொருள் (escheat) போன்றவை சட்டச் செயலினால் நிகழும் சொத்து மாற்றங்களாகும். ஒருவர், நொடிப்புநிலை பெற்றுவிட்டார் என்று தீர்மானிக்கப்பட்டவுடன் அவரது சொத்துகள் (நொடிப்பு நிலையர்) சொத்தாட்சி அதிகாரியிடம் சட்டச் செயலினாலேயே சேர்ந்தடைகின்றன. ஆனால், அவர் நொடிப்பு நிலையரின் (Insolvant) சொத்துகளை ஏலம்விடும் செயல், சட்டச் செயலினால் நிகழுவது ஆகாது. அதற்கு இச் சட்டத்தின் விதிமுறைகள் பொருந்தும். இந்த வாசகம் 57ஆவது பிரிவு, நீதிமன்றம் ஒன்றின் ஆணையின்படி தீர்க்கப்படும் வில்லங்கங்களையும், 4ஆவது அதிகாரம் நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை ஒன்றின்படி ஏற்படக்கூடிய அடைமானம் வைத்தவரின் நலன்கள் குறித்த சொத்து மாற்றங்களையும் அழிவுகளையும் குறிப்பிடுகின்றன. இவை, சட்டச் செயலினால் நிகழும் சொத்து மாற்றங்கள் எனினும், இச் சட்டத்தின் வாசகங்கள் இவற்றிற்குப் பொருந்தும்.

இந்த இரண்டாவது பிரிவின் இறுதி வாசகமானது, 2ஆவது அதிகாரத்தின்கீழ்க் கூறப்பட்ட எவையும் முகமதியச் சட்ட விதிகளைப் பாதிக்கமாட்டா என்று கூறுகின்றது. ஏனெனில், 2ஆவது அதிகாரத்தில் உரைக்கப்பட்ட சில சட்ட விதிகள் முகமதியச் சட்ட விதிகளுக்கு மாறுபட்டு இருக்கின்றன. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2ஆவது அதிகாரம் அவற்றிற்குப் பொருந்தாது. இதன்படி ஒரு முகமதியர் தன்னுடைய வாரிசுகளெல்லாம் கால வரையறையின்றிப் பயன்பெறும்வண்ணம் ஒரு கொடையை ஏற்படுத்தி, இறுதியில் அஃது ஓர் அறச்செயலுக்குச் செல்லவேண்டுமென்று கூறி, தனது சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்ய இயலும். இத்தகைய சொத்து மாற்றம் 13, 14ஆவது பிரிவுகளினால் பாதிக்கப்படாது. இதைப் போலவே 129ஆவது பிரிவின் கீழும் முகமதியரின் கொடை, இச் சட்டத்தின் விதிகளிலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்பட்டிருக்கிறது. எனினும், இச் சட்ட விதிகளுக்கும், முகமதியச் சட்டவிதிகளுக்கும் முரண்பாடு இல்லாமல் இருக்கும்போது, இச்சட்டத்தின் விதிகள் பொருந்தும். 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்திற்கு முன்பு, 2ஆவது அதிகாரம், இந்து மற்றும் பௌத்த சட்டங்களையும் பாதிக்காது என்று கூறப்பட்டிருந்தது. தாகூர் எதிர் தாகூர் (7, I.A. Sup. vol. 47), சரண் எதிர் சித்தேசுவர் (15, I.A. 149) என்ற வழக்குகளில் கூறப்பட்டுள்ளது போல, தூய இந்துச் சட்டக் கோட்பாட்டின்படி (தாயின், கருவிலுள்ள குழந்தைகளுக்காக ஏற்படுத்தப்படும் சொத்து மாற்றங்கள் முழுமையாக இல்லா நிலையன ஆகும். ஆனால், இந்தச் சட்டக் கோட்பாடு, சென்னைச் சட்டங்களினாலும் (1914ஆம் ஆண்டு முதலாவது சட்டம், 1921ஆம் ஆண்டு 8ஆவது சட்டம்) இந்து, சொத்து மாற்றச் சட்டங்களினாலும் (1916ஆம் ஆண்டின் 15ஆவது சட்டம்) 13, 14 மற்றும் 20-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டிருப்பதற்கு இணங்கத் திருத்தப்பட்டுவிட்டது. எனவே, இந்துக்களைப் பொறுத்தமட்டில் இரண்டாவது அதிகாரத்தைப் பொறுத்து விலக்களிப்பது தேவையற்றதாகிவிட்டது. மேலும், இந்த இரண்டாவது அதிகாரத்தில் கூறப்பட்டவை பௌத்தச் சட்டத்திற்கு முரண்பட்டு இருக்கவில்லை. எனவே, 1929ஆம் ஆண்டிற்கு முன், 2ஆவது பிரிவின் இறுதி வாசகத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த 'இந்து அல்லது பௌத்தர்' என்ற வார்த்தைகள் 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தின்மூலம் நீக்கப்பட்டுவிட்டன.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தின் முன்மேவு தன்மை

(Retrospective Character of Amending Act, 1929)

1930ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் நாள் முதல் அமலுக்கு வந்த திருத்தச் சட்டம், சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் பல்வேறு

பிரிவுகளில் தீவிரமான மாறுதல்களைச் செய்துள்ளது. இதில் 63ஆவது பிரிவு முக்கியமானது. சட்ட விதிகளின்படி பெறப்பட்ட நிலைமுறை உரிமை, அல்லது கடமையைப் பொறுத்தமட்டில் ஒரு சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்றும், நடைமுறைச் செயல்விதிகளைப் பொறுத்தமட்டில் அத்தகைய முன்மேவு தன்மை இருக்கிறது என்றும் ஏற்கெனவே கண்டோம். எனவே, தாய்ச் சட்டத்தினைப் போலவே 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்திற்கும் முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்று ஒருவர் கருத இடமுண்டு. மேலும், தெளிவாக ஒரு சட்டத்தில் உரைக்கப்பட்டாலன்றி, நிலைமுறை உரிமையைப் பாதிக்கக்கூடிய சட்டத்திற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்பது எல்லோராலும் ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்ட செய்சட்டப் பொருள் விளக்க விதியாகும். 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டம் 63ஆவது பிரிவில் சில பிரிவுகளைக் குறிப்பிட்டு, அவற்றிற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்று தெளிவாகக் கூறியுள்ளது. அவையாவன : 2, 3, 15, 16, 17, 18, 53, 56, 58, 63A, 65A, 67 cl (or) 67A, 68, 69, 69A, 91, 102, 107, 111, 114A, 119, 129 மற்றும் 130 முதலியனவாகும்.

திருத்தச் சட்டத்தின் 63ஆவது பிரிவு, சட்டத் திருத்தங்களை இரண்டாகப் பிரிக்கிறது. முதல் பாகம், இதில் கூறப்பட்டிருக்கும் திருத்தப்பட்ட பிரிவுகளுக்கு முன்மேவு தன்மை இருப்பதாகப் பொருள் கொள்ளக்கூடாது என்றும், இரண்டாவது பாகம் எஞ்சியிருக்கும் திருத்தப்பட்ட பிரிவுகள், 1930 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று முடிவுறுது நின்ற வழக்குகளைப் பாதிக்கமாட்டா என்றும் கூறுகின்றது. எனவே, 63ஆவது பிரிவில் எடுத்துரைக்கப் பட்ட பிரிவுகளுக்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்பது தெளிவாகத் தெரிகின்றது. இதுபற்றி எந்த விதமான கருத்து வேறுபாடும் கிடையாது. 3ஆவது பிரிவில் கூறப்படாமல், ஆனால் இந்தச் சட்டத்தின்கீழ்த் திருத்தப்பட்ட பிரிவுகள் எத்தகையன ? அவற்றுக்கு முன்மேவு தன்மை உண்டா இல்லையா? என்ற வினாக்கள் குறித்து மாறுபட்ட நீதிமன்றக் கருத்துகள் இருக்கின்றன.

53(A) 92 மற்றும் 95ஆவது பிரிவுகள் குறித்து அடிக்கடி வினாக்கள் எழுகின்றன. இந்த மூன்று பிரிவுகளும் 63ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்படவில்லை. இவை ஒவ்வொன்றும் நிலைமுறைச் சட்டத்தில் சிறு மாற்றங்களை ஏற்படுத்தி உள்ளன. பம்பாய் உயர்நீதிமன்றம், 53 A, வது மற்றும் 63ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட வில்லை. எனவே, இதற்கு முன்மேவு தன்மை உண்டு என்று கருத்துத் தெரிவித்திருக்கிறது. கல்கத்தா, அலகாபாத், மற்றும் பாட்னா உயர்நீதிமன்றங்களும் இத்தகைய கருத்துகளை வெளியிட்டுள்ளன.

இதற்கு மாறாக, சென்னை உயர்நீதிமன்றம், கஞ்சி எதிர் சண்முகம் (I.L.R. 56 சென்னை, 169) என்ற வழக்கில் 53A பிரிவிற்கு முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்று தீர்ப்பளித்துள்ளது. கூறப்பட்ட காரணம் என்னவெனில், எல்லோராலும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட செய்சட்டத்தின் பொருள் விளக்க விதியின்படி நிலைமுறைச் சட்டத்தினைப் பாதிக்கக்கூடிய சட்டத் திருத்தத்திற்கு முன்மேவு தன்மையைக் (சட்டமன்றம் வெளிப்படையாக அவற்றிற்குக் கொடுத்தாலன்றி) கொடுக்கக்கூடாது என்பதுதான். இதே கருத்து, இந் நீதிமன்றத்தின் பின்னர்க் கூறப்பட்ட அய்யன் அம்மாள் எதிர் வெள்ளையம்மாள் (I.L.R. 1956 சென்னை, 587) என்ற முழு ஆயத்தீர்ப்பிலும் வலியுறுத்தப்பட்டிருக்கின்றது. ஆந்திரப்பிர தேச நீதிமன்றமும் இப் பிரிவிற்கு (53A) முன்மேவு தன்மை கிடையாது என்று வீரபிரம்மச்சார்யலு, எதிர் சுப்பம்மா (I.L.R. 1961 A.P. 31) என்ற வழக்கில் உரைத்துள்ளது. இதேபோன்று சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவு குறித்துக் கருத்துகள் கூறப்பட்டுள்ளன.

பொருள் விளக்கம்

3ஆவது பிரிவு பொருள் விளக்க வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இப் பிரிவு, அசையாச் சொத்து (நிலையியல் சொத்து), முறை ஆவணம், சான்றுக் கையொப்பம், பதிவு, நிலத்துடன் பொருத்தப் படுதல், தொடர்தகு பாத்தியம், மற்றும் அறிவிக்கை போன்ற பதங்களுக்கு விளக்கம் அளிக்கிறது. இவற்றினை ஒன்றன்பின் ஒன்றாக விரிவாகக் காண்போம்.

அசையாச் சொத்து : 'சொத்து' என்ற சொல், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் எங்கும் வரையறுக்கப்படவில்லை. தனதாக்கிக் கொள்ளக்கூடிய எதுவும் சொத்து ஆகும். ஒருவர், தனதாகச் சொந்தமாக்கிக்கொள்ளக்கூடிய எத்தகைய நலன்களையும் குறிக்கக்கூடிய சொல்லாக இது பொதுவாகப் பயன்படுத்தப்படுகின்றது. இந்தியச் சட்டத்தில் அசையாச் சொத்து, அசைவியல் சொத்து என்று இரு பிரிவுகளாகச் சொத்து பிரிக்கப் படுகின்றது. இத்தகைய பிரிவு, ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்படும் நிலவுடைமைச் சொத்து, இயங்குடைமை (Real and personal property) என்ற பிரிவின் பொருளுக்குச் சற்று மாறுபட்டது. ஏனெனில், ஆங்கிலச் சட்டத்தில் அந்த நாட்டிற்கு உரிய தனிச் சிறப்பான நிலப்பண்ணை முறையின் (feudal system) அடிப் படையில் இப் பிரிவுகள் எழுந்தவை.

அசையாச் சொத்து

இனி, 'அசையாச் சொத்து' (Immovable property) என்ற சொல்லின் பொருளினைப் பார்ப்போம். இதனைக் குறித்துத் தெளி

வாகத் திட்டவட்டமாக, விரிவாக இந்தப் பிரிவு விளக்கம் அளிக்க வில்லை. இப் பிரிவின் முதல் வாசகம் 'அசையாச் சொத்து' என்ற சொல் கட்டடம், தச்சு வேலைக்குரிய நிற்கும் மரங்கள், வளரும் பயிர்கள், மற்றும் புல் முதலியவற்றை உள்ளடக்காது என்று மட்டும் கூறுகின்றது. இதற்காகப் பொருள்விளக்கச் சட்டத்தில் கொடுக்கப்பட்ட வரையறையைப் பார்க்க வேண்டியிருக்கிறது. அதுவும் முழுமையாக இல்லை. பொது விளக்கச் சட்டத்தின் 3(26) ஆவது பிரிவு கூறுவதாவது, 'அசையாச் சொத்து என்பது நிலம், நிலம் தரும் பயன்கள், நிலத்தோடு நிலையாகச் சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள், அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருத்தப்பெற்ற பொருள் கள் ஆகியவற்றை உள்ளடக்கும்.' 1908ஆம் ஆண்டின் இந்தியப் பதி வுச்சட்டம் 2(6) பிரிவில் பின்வருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது. 'அசை யாச் சொத்து என்பது, நிலம், கட்டடங்கள், மரபுவழிப் படிகள், வழி, ஒளி, தோணித்துறை, மீன் பிடித்தல் முதலியவற்றிற்கு உரி மைகள், மற்ற நிலம் தரும் பயன்கள், நிலத்தோடு சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள், அல்லது அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருத்தப்பெற்ற பொருள்கள் என்பனவாகும். நிற்கும் மரம், வளரும் பயிர், அல்லது புல் முதலியவை ~~சொத்து~~ அல்ல.' இறுதியாகக் குறிப்பிடப் பட்ட நிற்கும் மரம், வளரும் பயிர், அல்லது புல் என்பன, நிலத்தி லிருந்து தனியாகப் பிரித்தெடுக்கக்கூடியவை. எனவே, இவை அசைவியல் சொத்தாகக் கருதப்படுகின்றன. எனினும், இவை நிலத்துடன் இணைந்திருக்கும்போது அந்த நிலம் விற்கப்பட்டால், 8ஆவது பிரிவின்படி அந் நிலத்துடன் இணைந்த கிளை நலன்கள் என்று கருதப்பட்டு வாங்குபவருக்குச் சென்றடையும்.

பொருள்விளக்கச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த 'நிலத் துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள்' என்ற சொற்றொடர், இந்தச் சட்டத்தின் 3ஆவது பிரிவு 6ஆவது பத்தியில் வரையறுக் கப்பட்டுள்ளது. அது 'நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள் கள்' என்றால், (அ) மரங்கள், புதர்ச்செடிகள் போன்று நிலத்தில் வேரூன்றி இருத்தல், (ஆ) சுவர்கள் அல்லது கட்டடங்கள் போன்று நிலத்தில் பதிக்கப்பெற்றிருத்தல், அல்லது (இ) நிலையான நலந்தரும் பயன் நுகர்ச்சியுடன் நிலையாகப் பதிக்கப்பட்டுப் ~~பொதிக்கப்~~பட்டு இருத்தல் ஆகும் என்று கூறுகிறது.

அசையாச் சொத்தாக இல்லாத எவையும் அசைவியல் சொத்தாகக் கருதப்படும்.

~~அசையாச் சொத்து~~

நிலத்துடன் வேரூன்றி இருக்கும் பொருள்கள் அசையாச் சொத்தாகப் பொதுவாகக் கருதப்படுகின்றன. ஆனால் நிற்கும்

மரங்கள், வளரும் பயிர்கள் மற்றும் புல் முதலியன அசையாப் பொருளாகக் கருதப்படுவதில்லை. ஏனெனில், இவை நிலத்திலிருந்து தனியே வெட்டியெடுக்கப்பட்ட பிறகே மரமாகவோ, தானியமாகவோ, தீவனமாகவோ பயன்படுத்தப்படுகின்றன. கனிதரும் மரங்கள் அசையாச் சொத்தாகவே கருதப்படுகின்றன. மாமரங்கள் கனிகளை நுகர்வதற்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும், அவற்றை வெட்டிக் கட்டட, தச்சு வேலைகளுக்குப் பயன்படும் மரமாகக் கருதி வெட்டக்கூடாது என்று நிபந்தனையுடன் அவற்றை ஓர் அடைமானம் வைத்தால், மாமரங்களை அசையாச் சொத்தாகவே கருதவேண்டும். ஆனால், சில ஊர்களில் வழக்காறு காரணமாகக் கனிதரும் மரங்களையும் கட்டட, தச்சு வேலைகளுக்குச் சில மரங்களைப் பயன்படுத்தினால், அவற்றைக் கட்டட, தச்சு வேலைக்கான மரம் (Timber), அல்லது வெட்டுமரம் என்று கருதலாம். இதன்படி மாமரம் கனிதரும் மரமாகும். இதனைக் கட்டட, தச்சு வேலைக்குப் பயன்படுத்தும்போது அது கட்டட, தச்சு வேலை மரமாகக் (Timber) கருதப்படும். வேம்பு, தேக்கு முதலியன வெட்டு மரமாகும். பனை, பேரீச்சமரங்கள் வெட்டுமரங்கள் ஆகா. பலாமரம் கனிதரும் மரமாகும். அதுவே வெட்டுமரமாகவும் கருதப்படும்.

ஒரு மரம் அசையாச் சொத்தா அல்லது அசைவியல் சொத்தா என்பது, அந்த மரத்தின் தன்மையை மட்டும் பொறுத்ததன்று. அஃது எந்த விதத்தில் பயன்படுத்தப்படப் போகின்றது என்ற எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. ஒரு மரம் விற்கப்படும்போது, அதனை வாங்கி வெட்டிக் கட்டட, தச்சு வேலைக்கான மரமாகப் பயன்படுத்துவதாக இருந்தால், அஃது அசைவியல் சொத்தாகக் கருதப்படும். ஆனால் அதனை வாங்குபவர், வாங்கிய பிறகு, தொடர்ந்து அவற்றைப் பேணி வளர்த்துக் கனியினைப் பெறுவதற்கோ, அல்லது நிழலினைப் பெறுவதற்கோ பயன்படுத்த எண்ணம் கொண்டிருந்தால், அஃது அசையாச் சொத்தாகக் கருதப்படும். ஒருவர் ஒரு மரத்தினை வாங்குவது, அதனை வெட்டிக் கட்டட, தச்சு வேலைக்கான மரமாகப் பயன்படுத்த மட்டுமே என்றால், அவருக்கு அசையாச் சொத்தினில் எவ்வித நலனும் ஏற்படுவதில்லை. சீனி செட்டியார் எதிர் சாந்தநாதன், 20 சென்னை, 58 60) F. B. என்ற வழக்கில் நான்கு ஆண்டுக் காலத்திற்கு மரங்களின் பயன்களை அனுபவிக்கவும், பின்னர் வெட்டவும் உரிமையுண்டு என்று ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது. ஒப்பந்தம் பெற்றவருக்கு அசையாச் சொத்தின் நலன்கள் ஏதாவது உண்டா என்ற கேள்வி பிறந்தது.

இந்த வழக்கில் காலின்ஸ் என்னும் நீதிபதி, இங்கு வளரும் பயிர், வெட்டுமரம், புதர் மற்றும் கனிகள் ஆகியவற்றுக்கான

விற்பனை, அவற்றை மண்ணிலிருந்து உடனடியாக வெட்டி அகற்றிப் பொருளாக ஒப்படைச் செய்யும் எண்ணத்துடன் ஏற்படவில்லை. எனவே, நிலத்திலுள்ள நலன்களுக்கான விற்பனைக் கான ஒப்பந்தமாகும் என்று கூறியுள்ளார். மார்ஷல் எதிர் கிரீன் (33 L.T. 404) இந்த வழக்கில் மரங்களை வெட்டி உடனடியாக அவற்றை எடுத்துச் செல்லவேண்டுமென்று ஒரு விற்பனை ஏற்பட்டது. இது நிலத்திலுள்ள நலன்களுக்கான விற்பனை அன்று. வெட்டு மரத்திற்கான விற்பனையே என்று நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித் துள்ளது. ஒப்பந்தக் காலத்தில் விற்கப்படும் பொருள் நிலத்தி லிருந்து தொடர்ந்து மேலும் வளர்ச்சியும் ஊட்டமும் பெற்று அந்த வளர்ச்சிமூலம் பயன்பெறவேண்டும் என்று கருதி இருந் தால், அது நிலத்திலுள்ள ஒரு நலனுக்கான ஓர் ஒப்பந்தம் எனக் கருதப்படவேண்டும். ஆனல் வளர்ச்சி முழுவதும் முடி வடைந்து, இரு தரப்பினரும் அப் பொருள்களை விற்றவுடன் நிலத்திலிருந்து உடனடியாக எடுத்துச் செல்லவேண்டுமென்று ஒப்புக்கொண்டால், நிலம் அப் பொருளினைப் போட்டு வைக்கும் இடமாகவே கருதப்படும் ; ஒப்பந்தமும் சரக்குகளுக்கான ஒப்பந்த மேயாகும் என்று சட்டக் கோட்பாடு இவ் வழக்கில் கூறப்பட் டுள்ளது. இந்தக் கோட்பாடு சீனி செட்டியார் எதிர் (சாந்த நாதன் (20) சென்னை, 58) என்ற வழக்கில் பயன்படுத்தப்பட் டுள்ளது. இதில் கூறப்பட்ட காரணங்கள் வளரும் பயிருக்கும் மற்றும் புல்லுக்கும் கூடப் பொருந்தும்.

வளரும் பயிர், மற்றும் புல் முதலானவை அசையாப் பொருள் அல்ல. வளரும் பயிர் என்னும் பதம், கனி, மரப்பட்டை, கிழங்குகள் போன்ற எல்லாவகை வளரும் தாவரங்களையும் குறிக்கும். புல்வகைகள் அசைவியல் பொருளானலும் அவற்றினை வெட்டும் உரிமை கொடுக்கப்பட்டால், அது நிலத்தின்கண் உள்ள உரிமையாகும். எனவே, அஃது அப்போது அசையாப் பொரு ளாகக் கருதப்படும்.

பருப்பொருள்கள் மட்டுமன்றி, நிலத்திலிருந்து எழுகின்ற எந்தப் பயனும், நலனும் அசையாப் பொருளாகவே கருதப்படு கின்றன. ஓர் அடைமானம் என்பது, ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள ஒரு பாத்தியத்தை (நலனை) மாற்றுவதாகும். சுவாதீன அடைமானமாக இருந்தாலும்,அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமையானது அசையாப் பொருளாகும். அத்தகைய உரிமை அசைவியல் சொத்தாகாது. பிராகலாது எதிர் மாகன்லா (1952 பம்பாய், 434) ஈட்டடைமானத்திலும், அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனம் பெறவில்லையெனினும் கொடுக்கப்பட்ட தொகை

எவ்வளவாக இருப்பினும், அந் நிலத்தில் ஒரு நலனைப் பெறுகின்றார். இதற்கு 50ஆவது பிரிவின்படி பதிவு ஆவணம் அவசியமாகிறது. 3ஆவது பிரிவில் உள்ள தொடர்தகு பாத்தியம்பற்றிய வரையறை திருத்தப்படுவதற்கு முன், அசையாப் பொருள் அடைமானம்மூலம் பெறும் கடன் தொடர்தகு பாத்தியமாகக் கருதப்பட்டது. 1900ஆம் ஆண்டில் ஏற்பட்ட சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, தொடர்தகு பாத்தியத்தின்கீழ் அசையாப் பொருள் அடைமானம்வழிப் பெற்ற கடன் வருவதில்லை. அத்தகைய கடன் இப்போது அசையாச் சொத்தாகவே கருதப்படுகின்றது. அதனைப் பதிவு ஆவணம்மூலமாகவே மாற்ற இயலும். பெருமாள் எதிர் பெருமாள் (44 சென்னை, 196).

கீழ்க்கண்டவை அசையாச் சொத்துகளாகும்: (1) வழி உரிமை, (2) ஒரு நிலத்தினில் நடைபெறும் சந்தையிலிருந்து வரவேண்டிய பாக்கியைப் பெறும் உரிமை, 3 பரம்பரை அர்ச்சகர் பதவி, (4) தோணித்துறைக்கான உரிமை, (5) அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்பு உரிமை, (6) ஓர் இந்துக் கைம் பெண்ணிற்கு அவள் கணவனின் அசையாச் சொத்திலிருந்து வரும் வருவாயில் உள்ள ஆயுள் பாத்தியம்.

கீழ்க்கண்டவை அசையாச் சொத்துகள் ஆகா : (1) உரிமை ஊதியம் (royalty), (2) நிலத்துடன் நிலையாகப் பொருத்தப் படாத, ஓரிடத்திலிருந்து மற்றோரிடத்திற்கு எடுத்துச் செல்லக் கூடிய இயந்திரம் (பெருமாள் நாயக்கர் எதிர் இராமசாமி கோன், A.I.R. 1969 சென்னை, 346), (3) அரசு கடனுறுதிச் சீட்டுகள், (4) தொழுகைக்கான உரிமை, (5) அடைமானம் உள்ள அசையாச் சொத்தினை விற்பதற்கான தீர்ப்பாணை.

3ஆவது பிரிவின் 3ஆவது பத்தி 'முறை ஆவணம்' (Instrument) என்ற சொல்லைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. இது விருப்புறுதி அல்லாத ஆவணங்களைக் குறிப்பிடுகின்றது. இதன்கீழ் 'உயில்' வருவதில்லை.

சான்றுக் கையொப்பம்

சான்று கூறுதல் என்பது, ஒரு நிகழ்ச்சிக்குச் சாட்சியாக இருப்பதாகும். ஓர் ஆவணத்தில் சான்றுக் கையொப்பமிடல் என்பது, ஓர் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவரின் கையொப்பத்தினை உறுதிப்படுத்துவதற்காகத் தன்னுடைய சொந்தக் கையொப்பம் இட்டுச் சாட்சியாக இருத்தல் ஆகும். சான்றுக் கையொப்பம் இடுவதன் நோக்கம் என்னவெனில், ஆவணத்தை நிறைவேற்றும்போது எந்தவிதமான மோசடி, கட்டாய வற்புறுத்தல் போன்ற சூழ்நிலைகள் இல்லை என்பதை உறுதிப்

படுத்துவதற்கேயாகும். ஆவணம் ஒன்றின் தரப்பினர் சான்றுக் கையொப்பம் இடமுடியாது (கோமதி அம்மாள் எதிர் கிருஷ்ண ஐயர்). ஆனால் ஒரு நடவடிக்கையில் அக்கறை கொண்டவர் சான்றுக் கையொப்பம் இடலாம். ஹரீஷ்சந்திரா எதிர் பன்சிதார் (A.I.R. 1965, S.C. 1738) என்ற வழக்கில் அடைமான ஆவணம் ஒன்றில் பணத்தைக் கொடுப்பவர் தரப்பினராக இல்லாமலிருந்தால் சான்றுக் கையொப்பமிடலாம். இவற்றை 59ஆவது பிரிவோ, 3ஆவது பிரிவோ தடுப்பதில்லை என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

சான்றுக் கையொப்பமிடல் என்ற சொல் முதன்முதலாக 1926ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் மூலமாக வரையறுக்கப் பட்டுச் சேர்க்கப்பட்டது. இதற்கு 1927ஆம் ஆண்டின் 10ஆவது சட்டத்தின்மூலம் முன்மேவு தன்மையும் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

இந்த வரையறையின்படி கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முக்கியக் கூறுகள் முறையான ஒரு சான்றுக் கையொப்பத்திற்கு இன்றி யமையாதவை:

1. ஆவணம் ஒன்றில் கட்டாயம் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்று ஒரு சட்டத்தில் கூறப்பட்டிருந் தால், அவசியம் இருவர் சாட்சிகளாகக் கையொப்பம் செய்து இருக்கவேண்டும்.

2. ஒவ்வொரு சாட்சியும் (அ) ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுப் பவர், அதில் கையொப்பம் இடுவதையோ அல்லது அவர் கைரேகை யைப் பதிப்பதையோ பார்த்திருத்தல்வேண்டும். அல்லது (ஆ) மற்றொருவர் அவருக்காக, அவர் முன்னிலையில் அவரது கட்டளை யின்படி ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்வதைப் பார்த்திருக்க வேண்டும். அல்லது (இ) ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவரிட மிருந்து அவரது கையொப்பம் அல்லது கைரேகை அல்லது மற் றொருவரின் கையொப்பம்பற்றிய தனிப்பட்ட ஒப்புதல் அவரிட மிருந்து பெற்றிருக்கவேண்டும்.

ராவ் கங்கா பெர்சாத்சிங், எதிர் இஸ்துரி பெர்சாத்சிங் (34 M.L.J. 545 P.C.): இவ் வழக்கில் திரைச்சீலையின் பின்னிருந்து கொண்டு ஒரு பெண்மணியினால் அடைமான ஆவணம் ஒன்றில் கையெழுத்து இடப்பட்டது. பின்னர், அந்தக் கையெழுத்துத் தன்னுடைய தாயினுடையது என்று அவளது மகன் கூறிச் சாட்சி யிடம் கையொப்பம் பெற்றார். பிரிவி கௌன்சில், சான்றுக் கையொப்பத்திற்கான எல்லா விதிகளும் பின்பற்றவில்லையாத லால், இது செல்லத்தக்க சான்றுக் கையொப்பம் ஆகாது என்று கூறிவிட்டது. பத்ராத்ஹல்வாய் எதிர் ராம் நாராயண்

உபாத்தியாயா (37 All. 474, P.C.) என்ற வழக்கிலும் கை யெழுத்துத் திரைச்சீலையின் (படுதாவின்) பின்னிருந்துகொண்டு போடப்பட்டது. ஆனால் இதில் கை, திரைச்சீலைக்கு வெளியே தெரிந்தது. சான்றுக் கையொப்பமிட்டவர், கையெழுத்து இட்ட வரின் குரலையும் கேட்டார். அடையாளமும் கண்டு கொண்டார். பின்னர், சாட்சி, சான்றுக் கையொப்பம் இட்டார். இது சரியான சான்றுக் கையொப்பம் ஆகும் என்று நீதிமன்றம் ~~வரைந்து~~ உரைத்துள்ளது.

'கையெழுத்து' என்ற சொல், கைரேகை பதிப்பதையும் உள்ளடக்கும் என்பதாகப் பொதுவிளக்கச் சட்டத்தின் (General Clauses Act பிரிவு 3, உட்பிரிவு 52 கூறுகிறது. எனவே, எழுதப் படிக்கத் தெரியாதவர் கையெழுத்து இடுவதற்குப் பதில் கை ரேகை பதிக்கலாம்.

1926 ஆம் ஆண்டுச் சொத்துரிமை மாற்றுத் திருத்தச் சட்டம் 3 ஆவது பிரிவில் 'சான்றுக் கையொப்பம்' என்ற சொல்லினை வரையறுத்தது. இறங்குரிமைச் சட்டம் 63ஆவது பிரிவில் கூறி யிருப்பதைப் போன்று, அதாவது, ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கையொப்பம்பற்றிய ஒப்புதல் பெற்றுச் சான்றுக் கையொப்பம் இடுவதை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. இவ்வாறு வரையறுத்திருக்கும் சொல்லுக்கு முன்மேவு தன்மை உண்டா என்பதுபற்றிப் பல ஐயங்கள் எழுந்தன. எனவே, 1927ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத் தினால், இவ் வார்த்தைக்கு முன்மேவு தன்மை உண்டு என்ப தாகத் திருத்தப்பட்டது.

(3) ஒவ்வொரு சாட்சியும் ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவரின் (executant) முன்னிலையில் கையொப்பம் இடவேண்டும். குண் டன்லால் எதிர் முசர் ரஃபி பேகம் (63 I.A. 326), என்ற வழக்கில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் திரைச்சீலைக்குள்ளிருக்கும் பெண் மணி. சாட்சியானவர், சான்றுக் கையொப்பம் இடும்போது, அவர் முன்னால் இருக்கும் படுதாவின் பின்னால் இருந்தார். பிரிவி கௌன்சில் இந்த வழக்கில் படுதாவின்பின் இருந்ததை உண்மை யாகப் பார்க்கவில்லையெனினும், இது செல்லத்தக்க சான்றுக் கையொப்பம் ஆகும் என்று கூறியுள்ளது.

மேற்கண்ட இந்த மூன்று முக்கியக் கூறுகளும் ஒவ்வொரு முறையான சான்றுக் கையொப்பத்திற்கும் இன்றியமையாதன. எனினும், எல்லாச் சாட்சிகளும் ஒரே சமயத்தில் அவர் முன்னிலை யில் இருந்து கையொப்பம் இடவேண்டும் என்பதோ, அல்லது ஒவ் வொருவரும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் கையொப்பமிடும்

போது இருக்கவேண்டும் என்பதோ அவசியமில்லை. சாட்சிகள், வெவ்வேறு சமயத்தில் ஆவண நிறைவேற்றலுக்குப் பின்னர்கூட, சான்றுக் கையொப்பம் அளிக்கலாம். ஆனால் சான்றுக் கையொப்ப மிடுபவர் ஆவணத்தில் அதனை எழுதிக் கொடுத்தவர் கையெழுத்து இட்டதையோ, அல்லது கைரேகை பதித்ததையோ அல்லது அவரது முன்னிலையில் அவரது கட்டளைப்படி வேறொருவர் கையொப்பம் இட்டதைப்பற்றியோ, அவரிடமிருந்து தனியாகக் கேட்டறிந்து ஒப்புதல் கேட்ட பிறகே (Personal acknowledgement) அவரது முன்னிலையில் சான்றுக் கையொப்பம் இடுதல் வேண்டும்.

ஆங்கிலச் சட்டப்படி சான்றுக் கையொப்பம் இடுவது என்பது, ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவர் கையொப்பம் இடும்போது உடன் இருந்தார் என்பதாகவும், அவ் ஆவணம் தன்னிச்சையுடன் அவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்பதை மெய்ப்பிக்கமுடியும் என்பதாகவும் பொருள்படும். 1912 ஆம் ஆண்டிற்குமுன் இந்திய நீதி மன்றங்களிடையே இந்தச் சொல், இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின்படி ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவரிடமிருந்து கை யெழுத்துப்பற்றி ஒப்புதல் (Acknowledgement) பெற்றுச் சான்றுக் கையொப்பம் இடுதலையும் உள்ளடக்குமா என்பதுபற்றிப் பல கருத்து வேற்றுமைகள் இருந்தன. இச் சொல், இந்தப் பரந்த பொருளையும் உள்ளடக்கும் என்பதாகப் பம்பாய், அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்கள் கருத்துத் தெரிவித்தன. ஆனால் சென்னை, கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றங்கள் இதற்கு மாறுபட்ட கருத்துகளை வெளியிட்டன. இந் நீதிமன்றங்களின் கருத்துப்படி ஒவ்வொரு சாட்சியும் ஆவணம் நிறைவேறும்போது உடன் இருக்கவேண்டும். பிரிவி கௌன்சிலும், சாமுபட்டர் எதிர் அப்துல் காதர் (1912, 35 சென்னை, 607) என்ற வழக்கில் சான்றுக் கையொப்பமிடுபவர், ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர் கையொப்பம் இட்டதைப் பார்த் திருக்க வேண்டும் என்று கூறியுள்ளது. 1917ஆம் ஆண்டு பம்பாய், அலகாபாத் உயர்நீதி மன்றங்களின் கருத்துகளின்படி ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவரின் உரையை ஏற்றுக்கொண்டு சான்றுக் கையொப்பமிட்ட ஆவணங்களைச் சட்டப்படி செல்லக்கூடிய தாக்க சட்டத் திருத்தம் ஏற்பட்டது. சாமுபட்டர் வழக்குத் தீர்ப்பு, 1920ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் ஏற்படும்வரை பின் பற்றப்பட்டது. பின்னர், ஒப்புதல் பெற்றுச் சான்றுக் கையொப்பம் இடுவதையும் உள்ளடக்குமாறு ‘சான்றுக் கையொப்பம் என்ற சொல் வரையறுக்கப்பட்டு 1926ஆம் ஆண்டு 3ஆவது பிரிவில் சேர்க்கப்பட்டது.

இந்தியச் சட்டத்திற்கும் ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து இந்தியச் சட்டம் இரு வகைகளில் வேறுபட்டது. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி, (1) ஒவ்வொரு சாட்சியும் ஒரே சமயத்தில் அவரது முன்னிலையில் இருத்தல்வேண்டும். (2) அவர்கள் ஒவ்வொருவரும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் கையொப்பமிடுவதை நேரில் பார்க்கவேண்டும். ஆனால் இந்தியச் சட்டத்தின்படி ஒவ்வொரு சான்றுக் கையொப்பச் சாட்சியும் ஒரே சமயத்தில் உடன் இருக்கவேண்டும் என்பதோ, அல்லது ஆவண நிறைவேற்றுதலை நேரில் பார்க்கவேண்டுமென்பதோ அவசிய மில்லை. ஜோக்ரா கூடம் எதிர் பகவான்தாஸ் (AIR 1927 ஒரிசா)

சான்றுக் கையொப்பம் இன்ன வடிவத்தில் இருக்கவேண்டும் என்பது தேவையில்லை. குறிப்பிட்ட இடத்தில் இருக்கவேண்டும் என்பதும் அவசியமில்லை. வெறும் கையொப்பம் இருந்தால்போதுமானது. ஆனால் சான்றுக் கையொப்பம், ஆவணத்தில் அதனை எழுதிக் கொடுப்பவர் கையொப்பம் இடுவதற்கு முன் இடுதல் கூடாது. மேலும் சான்றுக் கையொப்பம் இடுபவர், சான்றுக் கையொப்பம் இடும் எண்ணத்துடன் (animo attestandi) கையொப்பம் இடவேண்டும். அத்தகைய எண்ணத்துடன் ஒருவர் கையொப்பம் அளிக்கவில்லையெனில், அவர் சான்றுக் கையொப்பச் சாட்சியாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படமாட்டார். எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர், சான்றுக் கையொப்பமிடும் சாட்சியாகக் கையொப்பம் செய்யாமல் ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவற்றிற்குத் தனது இசைவு தெரிவிக்கும் முறையில் கையொப்பமிட்டால், அவர் சான்றுக் கையொப்பச் சாட்சியாகமாட்டார்.

யார் சான்றுக் கையொப்பமிடலாம் : சான்றுக் கையொப்பமிடுபவர் முழுவயதும் தகுதியும் வாய்ந்தவராக இருத்தல் வேண்டும். அவர் எழுத்தறிவில்லாதவராகக் கூட இருக்கலாம். அவர் கையெழுத்திற்குப் பதில் கையொப்பம் இடலாம். ஓர் ஆவண எழுத்தர், சான்றுக் கையொப்பச் சாட்சி, மற்றும் எழுதுபவர் என்று இரு பணிகளையும் மேற்கொள்ளலாம். ஆனால் அத்தகைய எழுத்தர், சான்றுக் கையொப்பமிடவேண்டும் என்ற எண்ணத்துடன் (animo attestandi) கையொப்பம் இட்டார் என்பது மெய்ப்பிக்கப்படவேண்டும். இதேபோல ஆளடையாளம் காட்டும் சாட்சிகளும் சான்றுக் கையொப்பமிடலாம். ஆனால், ஆவணம் ஒன்றின் தரப்பினர், அவ்வாறு கையொப்பம் அளிக்க முடியாது. ஒருவர் மற்றவரின் பகர ஆள் செயலாளராக (Power of attorney agent) ஆவணம் ஒன்று எழுதிக் கொடுக்கும்போது

அவர் ஆவணத்தின் தரப்பினர் ஆவார். அவர், தன்னுடைய சொந்தக் கையெழுத்திற்குச் சான்ருகத் தானே சான்றுக் கையொப்பம் இடமுடியாது.

ஆவணம் ஒன்று நிறைவேறியதற்குப் பிறகு, பதிவுக்காகப் பதிவு அலுவலர் முன்னால் கொண்டுசெல்லப்பட்டு, அவர் முன்னிலை யில் கையெழுத்துகள் இடப்பட்டு ஆள் அடையாளம் காட்டப்படு கின்றன. எழுதிக் கொடுத்தவரும் கையொப்பங்களை ஒப்புக் கொள்கிருர். பின்னர், பதிவு அலுவலர் கையெழுத்து இடுகின்ருர். அவர் கையெழுத்தும் ஆளடையாளம் காட்டுபவரின் கையொப் பமும் இப் பிரிவின்படி சான்றுக் கையொப்பம் ஆகுமா என்பது பற்றி நீதிமன்றங்கள் பலவற்றினிடையே கருத்து ஒற்றுமை இல்லை. பம்பாய், மற்றும் அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்கள், பதிவு அலு வலரும் ஆளடையாளம் காட்டுபவரும் பதிவுச் சட்டத்தின் அவருக் குரிய பணிகளை ஆற்றுகின்றனர். எனவே, அவர்களைச் சான்றுக் கை யொப்பச் சாட்சிகளாகக் கருதக்கூடாது என்று விளம்பியுள்ளன. சென்னை உயர்நீதிமன்றம், வேங்கட சாஸ்திரி அண்ட் சன்ஸ் எதிர் ரகில்ஞ பீ (A.I.R. 1962 சென்னை, 111) என்னும் வழக்கில் தன்னு டைய முன்னைய தீர்ப்பினைத் தள்ளுபடி செய்துவிட்டுப் பதிவின் போது, பதிவு ஆவண மேலெழுத்தில் இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 58, 59ஆவது பிரிவின்படி பதிவு அலுவலரும் ஆளடையாளம் காட்டுபவரும் கையெழுத்து இடுவதானது, 3ஆவது பிரிவில் கூறப் பட்ட விதிகளுக்கு உட்படும் சான்றுக் கையொப்பம் இடும் எண்ணத்துடனும் இருந்தால், அது செல்லத்தக்க சான்றுக் கையொப்பம் ஆகும் என்று கூறியுள்ளது. இந்தியத் தலைமை நீதி மன்றமும் அப்துல் ஜப்பார் எதிர் வேங்கட சாஸ்திரி (A.I.R. 1969 S.C. 1147) அவ்வாறு கையெழுத்து இடுவது சான்றுக் கையொப்ப மிடும் எண்ணத்துடன் இருப்பின், அது முறையான சான்றுக் கையொப்பம் ஆகும் என்று கூறியுள்ளது. பொதுவாக, அத்தகை யவர் சட்டப்படியான தங்கள் பணியையே ஆற்றுகின்றனர். சான்றுக் கையொப்பமிடும் எண்ணத்தில் இடுவதில்லை என்றும் பகர்ந்துள்ளது.

முறையான சான்றுக் கையொப்பத்தின் விளைவுகள்: ஒருவர், சான்றுக் கையொப்பம் இடுவதால் மட்டும் ஆவணத்தில் கண்டவை அனைத்தையும் அறிந்தவர் என்று கூற முடியாது. வெறும் சான்றுக் கையொப்பமும் ஒரு முரண் தடையாகச் செயல்படாது. மேலும் இசைவினைத் தொடர்ப்பதும் ஆகாது (பாண்டுரங்க் எதிர் மார்க் கணடேயா, (1922) 49 கல்கத்தா, 334). ஒரு தனிப்பட்ட சான்று மூலம் மெய்ப்பிக்கப்பட்டாலன்றிச் சான்றுக் கையொப்பமிட்ட

வருக்கு ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவைபற்றிய முழு தகவலும் தெரிந்திருந்தது என்று கூறமுடியாது. அதற்கு அவர் இசைவு தெரிவித்து இருந்தார் என்ற முரண் தடையையும் பயன்படுத்த முடியாது. சான்றுக் கையொப்பம் செல்லாததெனை ஆகும்போது, அவ்வாவணத்தை நீதிமன்றத்தில் செயல்படுத்த முடியாது. அத்தகைய ஆவணம் ஓர் ஆவணமாக இருந்தால், அதை ஓர் அடைமானமாகவோ, அல்லது 100ஆவது பிரிவின்படியான பொருட்பிணைப் பொறுப்பாகவோ செயல்படுத்த இயலாது.

நிலத்துடன் பொருந்தியிருப்பவை

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3ஆவது பிரிவின் ஆறுவது பத்தி, 'நிலத்துடன் பொருந்தியிருப்பவை' குறித்துக் கூறுகின்றது. இந்தச் சொற்றொடர், பொதுவிளக்கச் சட்டத்திலும் கூறப்பட்டுள்ளது. மேலும், 8ஆவது பிரிவிலும் 108ஆவது பிரிவின் உள் பிரிவு (h)-ம் கூட, இச் சொற்றொடர் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்டவை என்பது, (அ) மரங்கள், புதர்ச் செடிகள் போன்று நிலத்தில் வேரூன்றி இருப்பவற்றையும், (ஆ) சுவர்கள் அல்லது கட்டடங்கள் போன்று நிலத்தில் பதிக்கப்பட்டிருப்பவற்றையும், அல்லது (இ) நிலையான நலந்தரும் பயன் நுகர்ச்சிக்காக நிலையாகப் பதிக்கப்பட்டிருப்பதோடு, பொருத்தப்பட்டிருப்பவற்றையும் குறிக்கின்றது என்று இப் பிரிவு கூறுகின்றது.

சில நேரங்களில் அசைவியல் பொருள்கள் கூட, சட்டத்தின் தேவைகளுக்காக அசையாப் பொருள்களின் தன்மை பெறுவது உண்டு. இவற்றைப் பதிபொருள்கள் (fixtures) என்று வழங்குவர். ஆங்கிலச் சட்டம் பதிபொருள்களைப் பொறுத்தமட்டில் எவையெவை நிலத்தில் பதிக்கப்படுகின்றனவோ, அவையெல்லாம் நிலத்தின் ஒரு பாகமாகவே மாறிவிடும் (Quic quid plantatur solo, solo cedit). எவையெவை நிலத்தில் கட்டப்படுகின்றனவோ, அவையெல்லாம் நிலத்தின் பாகமாகவே மாறிவிடும் (Quic quid inaedificator solo, solo cedit) என்ற முதுமொழிகளின் அடிப்படையில் எழுந்தவை. ஒரு பொருள் நிலத்தில் பதிக்கப்பட்டவுடன் அப் பொருளின் உடைமையாளர், அதன் உரிமையை இழந்து விடுகின்றார். நிலத்தின் உரிமையாளருக்கு அப் பொருள் உடனே உரிமையாகி விடுகின்றது. எடுத்துக்காட்டாக, நிலத்தினில் கட்டப்பட்டிருக்கும் வீடு ஒன்று நிலத்தின் ஒரு பாகமாகிவிடும். அக் கட்டடத்துடன் பொருத்தப்படும் எப்பொருளும் சொத்தின் சேர்க்கையாகக் கருதப்பட்டு அந் நிலத்தின் உரிமையாளருக்குச் சேர்ந்துவிடும். தற்போது வணிகப் பதிபொருள்கள், அலங்காரம் மற்றும் வீட்டுப் பணிகளுக்கான பதிபொருள்கள் வேளாண்மைப்

பதிபொருள்கள் என்று மூன்றுவகைப் பதிபொருள்கள் இருக்கின்றன.

பதிபொருள்கள்பற்றிய கோட்பாடுகள், நீதிபதி பிளாக்பர்ன் என்பவரால் விளக்கமாக ஹாலண்ட் எதிர் ஹாட்க்சன் (1872) L.R. 7 C.P. 328, 334) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளன. எவையெல்லாம் நிலத்துடன் இணைக்கப்படுகின்றனவோ, அவை நிலத்தின் பாகமாக மாறிவிடுகின்றன என்பது பொதுவான முதுமொழி. ஆனால் இத்தகைய இணைப்பு, ஒரு பொருளை நிலத்தின் பாகமாக மாற்றிவிடுகிறது என்பதைத் தெளிவாக, நுட்பமாகக் கூறுவது என்பது சற்றுக் கடினம். இந்த வினா, ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலை, சந்தர்ப்பங்களைப் பொறுத்து அமையும். அது, தரப்பினர் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தக் கூடிய (1) இணைப்பின் தன்மை, (2) இணைப்பின் நோக்கம் என்ற இரு விவரங்களைப் பொறுத்தது. ஒரு பொருள் நிலத்தில் பதிக்கப்படாமல் தனது சொந்தப் பளுவினால் நிலத்தினில் (தாங்கி) நிற்குமானால், அது பொதுவாக அசையும் பொருளாகவே (chattel) கருதப்படும். அசைபொருளையும் நிலத்தின் பாகமாக்கும் எண்ணம் தரப்பினருக்கு இருப்பின், அது நிலத்தின் பாகமாகவே ஆகிவிடும். எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், கற்களை ஒன்றன்மேல் ஒன்றாக (சுண்ணாம்புக் கலவை, அல்லது சிமென்டு போன்றவற்றால் பூசப்படாத) ஒரு வெறும் கற்சுவராக அமைக்கவேண்டி ஒருவர் அடுக்கி வைத்தாரானால், அது, நிலத்தின் ஒரு பாகமாக மாறிவிடுகிறது. ஆனால் அத்தகைய நோக்கம் ஏதுமின்றி முற்றத்தினில் வசதிக்காக அதே கற்கள் ஒன்றன்மேல் ஒன்றாக அடுக்கப்பட்டு, அவை ஒரு சுவர்போல தோற்றமளித்தாலும், அவை அசைபொருள்களாகவே கருதப்படும். ஒரு பொருள் நிலத்துடன் நன்கு உறுதியாக இணைக்கப்பட்டாலும், நிலத்தின் ஒரு பாகமாக அவை இணைக்கப்படவில்லை என்பதைச் சூழ்நிலைகள் புலப்படுத்துமேயானால், அவை நிலத்தின் ஒரு பாகம் ஆகமாட்டா. கப்பலொன்றின் உரிமையாளரே நங்கூரம் பாய்ச்சப்படும் நிலத்திற்கும் அதிபராக இருக்கும் போது, ஒரு பெரிய கப்பலின் வட்டத்தின் பளுவைத் தாங்க வேண்டி, அந் நிலத்தில் நன்றாக உறுதியாக நங்கூரத்தைப் பாய்ச்சினாலும், அது நிலத்தின் பாகமாக ஆவதில்லை. ஆனால், ஒரு தொங்கு பாலத்தின் சங்கிலியின் பளுவைத் தாங்கவேண்டி, நிலத்தினில் நங்கூரம் உறுதியாகப் பாய்ச்சப்படுமானால், அது நிலத்தின் பாகமாகவே ஆகிவிடுகிறது. நிலத்தில் பதிக்கப்படுபவை, அதன் பாகமாக மாறும் நோக்கத்துடன் பொருத்தப்பட்டன என்பதனைச் சூழ்நிலைகள் நிலைநாட்டாதவரை, ஒரு பொருள், தனது பளுவினால் நின்றாலும்கூட, அது நிலத்தின் பாகமாகக் கருதப்படமாட்டாது என்பதையறியலாம்.

எனவே, ஒரு பொருள் அசைப்பொருளா, அல்லது நிலத்தின் ஒரு பகுதியா என்பதை (1) இணைக்கப்படும் முறை (Mode of annexation) (2) இணைக்கப்படுவதன் நோக்கம் (Object of annexation) என்பதன்மூலம் அறியலாம்.

இணைக்கப்படும் முறை : இணைக்கப்படும் முறை மற்றும் தன்மையைக் கொண்டு ஒரு பொருள் அசிப்பொருளா, இல்லையா என்பதை அறியலாம். நிலத்துடன் பதிக்கப்பெற்ற பொருள் ஒன்றினை அகற்றுவதானது, அந் நிலத்திற்கு மிகுந்த சேதத்தினை விளைவிக்கும் என்று தோன்றினால், அது நிலத்துடன் நிலையாக நீடித்திருக்கவே பொருத்தப்பட்டு இருக்கிறது என்பதை உணரலாம். ஒன்றின் துணைப்பொருளை அகற்றுவதானது, அதன் மூலப் பொருளை எவ்விதத்திலும் அழிப்பதாக இருக்கக்கூடாது.

புரொவிஷனல் பில் போஸ்டிங் கம்பெனி எதிர் லோமூர் அயர்ன் கம்பெனி (1909) 2 K.B. 344 (C.A.): இதில் வாதி, தனது விளம்பரத்திற்கான சாரங்களை நிலத்துடன் மிகுந்த ஆழத்தில் பதித்து வைத்திருந்தார். வாதியினால் குத்தகையின் முடிவில் எடுத்துச் செல்லமுடியும் எனினும், இவை பதிபொருள்களே; வெறும் பொருள்கள் (chattels) அல்ல என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

ஹாலாண்ட் எதிர் ஹக்சன் (1872) L.R. 7 C.P. 328: இந்த வழக்கில், ஒரு முறுக்குக் கம்பளி ஆலையில் சில நெசவுத்தறிகள் கல் தரையில் ஆணிகளில் பொருத்தப்பட்டிருந்தன. இவை பதிபொருள்களே என்று நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

இதைப் போல, திரையரங்கில் நிலத்துடன் இரும்புச் சட்டங்களால் பொருத்தப்பட்ட மடக்கும் மெத்தை ஆசனங்கள் நிலத்துடன் சேர்ந்த பதிபொருள்கள் ஆகும். ஆனால், தன் பலத்தினால் தாங்கி நிற்கும் தொட்டிகள், வீட்டினில் அழகிற்காகத் தொங்கவிடப்பட்டிருக்கும் திரைச்சீலைகள் முதலியன பதிபொருள்கள் ஆவதில்லை.

இணைக்கப்படுவதன் நோக்கம் : ஒரு பொருள் பதிபொருளா, இல்லையா என்பதனை, நோக்கத்தின்மூலம் கண்டறிய முடியும். ஒரு பொருளைப் பொருத்துவது வீட்டின் நிலையான மேம்பாட்டிற்காக என்ற எண்ணத்துடன் அல்லது நோக்கத்துடன் இருக்குமானால், அது பதிபொருளாகும். ஒருவரது எண்ணத்தை ஒரு பொருளைப் பொருத்துகின்றவரின் அக்கறையைக் கொண்டும் அறியலாம். எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு குறிப்பிட்ட ஆண்டுக்கான குத்தகைதாரரோ, அல்லது ஆயுள்பாத்திய உரிமையுள்ளவரோ

சுவரில் திரைச்சீலைகள் பொருத்தினால், அவை பதிபொருள்களாக மாற அவர் பொருத்தவில்லை என்பதையறியலாம். கட்டடத்திற்கு எத்தகைய சேதமும் இல்லாமல் அகற்றக் கூடிய பொருள்களும், தமது பளுவினால் தாங்கி நிற்கும் பொருள்களும்கூட, நிலையான மேம்பாட்டிற்காகப் பொருத்தப்பட்டு இருக்கப்படுமேயாயின், அவை பதிபொருள்களாகவே கருதப்படும்.

ஹாப்சன் எதிர் கோரின்ஞ்ச் (1897) 1 Ch. 182: காஸ் என்ஜின் ஒன்று தவணை முறையில் ஒருவருக்கு வழங்கப்பட்டது. இதற்காக ஓர் ஒப்பந்தமும் எழுதப்பட்டது. இந்த ஒப்பந்தத்தின்படி, தவணைமுறையில் வாங்கியவர், இறுதித் தவணையைச் செலுத்தும்வரை அந்த என்ஜினுக்கு உரியவராக முடியாது; ஏதாவது ஒரு தவணையைச் செலுத்தத் தவறினாலும் தவணை முறையில் கொடுப்பவர், அதனை எடுத்துச்சென்றுவிடலாம். தவணைமுறையில் பெற்றவர், நிலத்தில் அசையாவண்ணம் என்ஜினை நன்கு ஆணிகளால் பொருத்தித் தொழிலுக்குப் பயன்படுத்தினார். இதற்கிடையில் அதனை வேறு ஒருவரிடம் அவர் அடைமானம் வைத்தார். அவரும் சொத்தின் சுவாதீனத்தையும் எடுத்துக்கொண்டார். பின்னர், சில தவணைகளைத் தவணை முறையில் வாங்கியவர் செலுத்தத் தவறியதனால், தவணை முறையில் என்ஜினை அளித்தவர் திரும்பவும் கேட்டார். அடைமானம் பெற்றவரும் அதனைக் கோரினார். என்ஜின் பதிபொருள் ஆகும்வண்ணம் நன்கு பொருத்தப்பட்டு விட்டதாலும் அத்தகைய எண்ணம் அவருக்கு இருந்ததாலும் அது பதிபொருளே என்றும், அடைமானம் பெற்றவருக்கே அது செல்லவேண்டும் என்றும் தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது.

சில சூழ்நிலைகளின்கீழ் ஓர் அசைபொருள் பதிபொருளாகும் என்ற விதிக்குச் சில விதிவிலக்குகள் உண்டு. இவ்வாறு பதிபொருளுக்கு விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. ஒருவர், தனது வணிகத்திற்காகச் சில பொருள்களைப் பொருத்தினால், அவர் தனது காலம் முடியும்போது அவற்றை எடுத்துச்செல்லலாம். இது வணிகத்தினை ஊக்குவிப்பதற்காக வழங்கப்பட்ட ஒன்று. இத்தகைய பொருத்தப்படும் பொருள்கள் வணிகப் பொருள்களின் துணைப்பொருள்களாகக் கருதப்படுகின்றன. இவை நிலத்துடன் சேர்க்கப்படும் இணைப்பாக அல்ல. இதன்படி சோப்பினைக் கொதிக்கவைக்கும் தொட்டி, சுரங்க வேலைக்கான இயந்திரங்கள் முதலானவை பதிபொருள்கள் அல்ல. இவற்றைப் போலவே ஒரு குத்தகைதாரர், தனது பொருள்களைத் திரும்பவும் எடுத்துச் செல்லும் உரிமையை ஒப்பந்தம் ஒன்றின்மூலம் பெற்றிருந்தால்,

அவர் தான் பொருத்திய பொருள்களைத் திரும்பவும் குத்தகை முடிந்தவுடன் எடுத்துச்செல்லலாம்.

இந்தியச் சட்டம் : 'எவையெவை நிலத்துடன் பதிக்கப்படு கின்றனவோ, அவையெல்லாம் நிலத்தின் ஒரு பாகமாகவே மாறி விடும்' என்ற கோட்பாடு இந்தியச் சட்டத்தில் குறைந்த அளவே பயன்படுத்தப்படுகிறது. நிலத்தில் பதிக்கப்படும் அல்லது கட்டப் படும் பொருள்கள் நிலத்தின் ஒரு பகுதியாகிவிடும்; மேலும் நிலத் திற்குரிய உரிமை, பொருளுக்கும் உண்டு என்ற விதி ஏதும் இந்த நாட்டின் சட்டங்களிலோ, அல்லது வழக்காறுகளிலோ இருந்த தாகக் குறிப்பு ஏதும் இல்லை என்பதாகத் தாகூர் பரமானிக் சந்த் எதிர் ராம்தூரன் (6 W.R. 228 F.B.) வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. இந்த வழக்கில் வழக்குச் சொத்து, தொடக்கத்தில் மானிக் சந்த் என்பவருக்குப் பாத்தியப்பட்டிருந்தது. அவரது மறைவிற்குப் பிறகு, அவரது மனைவிக்கு ஆயுள்பாத்திய உரிமை கிடைத்தது. அச் சொத்தினை அவர் கங்காதர் என்பவருக்கு விற்றுவிட்டார். கங்காதர், மீண்டும் பிரதிவாதி பரமானிக்கிற்கு விற்றார். வாதி ராம்தூரன், மானிக் சந்துவின் பின்னடை உரிமை வாரிசாவார். எனவே, ராம்தூரன் சொத்திற்குப் பாத்தியம் கோரினார். இடை யில் ஏற்பட்ட விற்பனைகள் தன்னைப் பாதிக்கமாட்டா என்று வாதிட்டார். இதற்கிடையில் பரமானிக், அச் சொத்தில் வீடு ஒன்று கட்டிவிட்டார். அவ் வீட்டிற்கும் ராம்தூரனிற்கும் பாத்தியம் உண்டா என்பதுபற்றிய வினா இதில் எழுந்தது. இவ் வழக்கில் நீதிமன்றம், சொத்து ராம்தூரனிற்கும் பாத்தியப்பட்டது என்றும், பரமானிக் நல்லெண்ணத்தில் சொத்தினைப் பெற்றவர் என்றும், அவருக்கு அகற்றவோ அல்லது அதற்குரிய இழப் பினைப் பெற்றுக்கொள்ளவோ உரிமைஉண்டு என்றும் தீர்ப்புக் கூறியது.

இந்தியாவிலும் ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ளபடி ஒரு சொத்துப் பதிபொருளாக மாறிவிட்டதா என்று கண்டறியும் முறைகள் பின்பற்றப்படுகின்றன. சுப்ரமணியம் எதிர் சிதம்பரம் (A.I.R. 1940 சென்னை, 527): இதில் குத்தகைதாரர்கள், தங்க ளுடைய குத்தகை நிலத்தில் ஓர் ஆயில் என்ஜினைத் திரைப்படக் கொட்டகையில் ஒரு பகுதியாகப் பொருத்தியிருந்தார்கள். நிலத் திற்கு நிலையான முன்னேற்றம் செய்யவேண்டும் என்ற நோக்கத் துடன் அல்லாது, தாங்கள் அக் குத்தகை நிலத்தில் இருக்கும் வரையில் தங்களுடைய தொழிலுக்குப் பயன்படுத்தும் நோக்கத் துடனேயே அவற்றைப் பொருத்தியிருந்தனர். பின்னர், அந்த என்ஜின்மீது பதிவு அடைமானம் ஏற்பட்டது. அவ்வாறான பதிவு

அடைமானம் கொள்நிலை அறிவிக்கையாகக் (Constructive notice) கருதப்படுவதற்காக, அந்த எஞ்சின் அசையாப் பொருள் ஆகுமா என்பதுபற்றி வினா எழுந்தது. அந்த அடைமான ஆவணம் 3ஆம் பிரிவின் 1ஆவது விளக்கத்தின்படியாக அசையாப் பொருளாகக் கருதப்படமாட்டாது என்று நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. இந்த வழக்கினில் அந்த எஞ்சின் அசைபொருளா, அல்லது அசையாப் பொருளா என்று கண்டறிவதற்கு, அது நிலத்துடன் பொருத்தப் பட்ட தன்மையை மட்டும் ஆராயாமல், எந்தச் சூழ்நிலையில் அது பொருத்தப்பட்டது என்பதையும், பொருத்துபவரின் பாத் தியத்தையும் நோக்கத்தினையும் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும் என்று நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

பெருமாள் கவுண்டர் எதிர் இராமசாமி (A.I.R. 1969 சென்னை, 346) என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதி மன்றம் நிலம் ஒன்றினில் பொருத்தப்பட்ட பம்ப்செட் நிலத்தின் நிரந்தர நுகர்ச்சிக்காகப் பொருத்தப்படவில்லையாதலால், அஃது அசைவுள்ள பொருள் என்று உரைத்துள்ளது.

பொருத்தப்பட்ட பொருளுடன் இணைத்தல்: நிரந்தரமாக அனுபவிக்கும்பொருட்டு ஏற்பட்ட பொருளுடன், இணைக்கப்படு பவையும், நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்டவை ஆகும். எடுத்துக் காட்டாக, வீடு நிலத்தில் நிரந்தரமாகக் கட்டப்பட்டுள்ளது. கதவுகள், சாளரங்கள், பலகணிகள் அவற்றுடன் இணைக்கப் பட்டுள்ளன. அவை, வீட்டின் ஒரு பகுதியே ஆகும். இதேபோல, இயந்திரங்கள் தொழிற்சாலையினை நிரந்தரமாகத் துய்க்கும் பொருட்டு இணைக்கப்பட்டால், இயந்திரங்கள் அசையாப் பொருள்கள் ஆகும். ஆனால், அவை அவற்றின் சொந்தப் பயன் நுகர்ச்சிக்காகப் பொருத்தப்பட்டால், அவை அசையாப் பொருள் களாகவே கருதப்படும். எனவே, அச்சு இயந்திரம் ஒன்று, கட்டடத் தில் கட்டடத்தினை நிரந்தரப் பயனுக்காகப் பொருத்தப்படவில்லை எனின், அஃது அசையாப் பொருள் ஆகாது.

பதிபொருள்களுக்கான உரிமைபற்றிய வழக்குகள் பொது வாகக் கீழ்க்கண்டவர்களிடையே எழுகின்றன.

1. நில மேலாளர் — நிலக் குடியாளர்
2. அடைமானம் வைப்பவர் — அடைமானம் பெறுபவர்
3. விற்பவர் — வாங்குபவர்
4. ஆயுள்பாத்திய உரிமையாளர் — பின்னடை உரிமையர்
5. வாரிசு — (உயில்) நிறைவேற்றுநர்.

அறிவிக்கைபற்றிய கோட்பாடு

(Doctrine of Notice)

அறிவிக்கை என்ருல் என்ன என்பதை 3ஆவது பிரிவு வரையறுக்கின்றது. இப்பிரிவு 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்திஞல் திருத்தப்பட்டது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இருவகையான அறிவிக்கைகளைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. அவையாவன: (1) நேரடியான அல்லது வெளிப்படையான அறிவிக்கை (2) கொள்நிலை அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை. முகவர் (agent) ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்படும் அறிவிக்கை, கொள்நிலை அறிவிக்கையின் ஒரு வடிவமாகக் கருதப்படுகின்றது. ஒரு பொருண்மை (fact) பற்றி ஒருவர் உண்மையிலேயே தெரிந்திருந்தார் என்ற நிலையிலும், அல்லது செய்யவேண்டிய விசாரணை, தேடுதல் ஆகிய இவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாது விடாமலிருந்தாலும், கவனக்கேடு (gross negligence) இல்லாமலிருந்தாலும் அப் பொருண்மை பற்றி அவர் தெரிந்திருக்கவேண்டும் என்ற நிலையிலும், அவர் அப் பொருண்மைபற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் எனக் கொள்ளப் படுபவர் என்று 3ஆம் பிரிவு கூறுகின்றது.

1. நேரடி அல்லது வெளிப்படை அறிவிக்கை (Actual or Express Notice).

நேரடி அறிவிக்கையில் ஒருவர் ஒரு பொருள் குறித்து நேரடியான விவரங்களைப் பெறுகின்ருர். அஃது அறிவிக்கை கொடுக்கப் படும் பொருளின்மீது உரிமையுள்ளவரால் பேரத்தின்போது கொடுக்கப்படும் திட்டவட்டமான தகவலாக இருத்தல் வேண்டும். வெறும் வதந்திகளையோ அல்லது வேற்று மனிதரால் தரப்படும் ஆதாரமற்ற செய்திகளையோ ஒருவர் பொருட்படுத்த வேண்டியதில்லை. ஓர் அறிவிக்கை ஒருவரைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டுமெனில், அஃது அச் சொத்தில் அக்கறை கொண்டவரிடமாயிருந்து பெயர்க்கப்பட வேண்டும். உரையாடல் ஒன்றின்போது வெளிப் படும் செய்தியும் அறிவிக்கை ஆகாது. யார் ஒருவர் அறிவிக்கை ஒன்றினை ஒருவர் பெற்ருர் என்று கூறுகிருரோ, அவரே, மற்றவர் ஒரு பொருள்பற்றிய செய்தியினைப் பெற்ருர் என்பதனையும், அதஞல் அது குறித்துச் செயல்பட்டார் என்பதனையும் மெய்ப்பிக்க வேண்டும். அறிவிக்கை அந்தக் குறிப்பிட்ட பேரம் அல்லது ஒப்பந்தத்தின்போதே கொடுக்கப்படவேண்டும். முன்னதாக வேருெரு பேரத்திற்குக் கொடுக்கப்பட்ட அறிவிக்கை, பின்னர் எழுந்த பேரத்தினைக் கட்டுப்படுத்தாது. வெறும் சான்றுக் கையொப்பமிடுவது அறிவிக்கை ஆகாது. ஏனெனில், அவருக்கு

அந்த ஆவணம்பற்றிய முழுத்தகவலும் தெரிந்திருக்கவேண்டிய அவசியமில்லை.

பத்திரிகைகளில் கொடுக்கப்படும் தகவல்கள் ஓர் அறிவிக்கை ஆகும். ஆனால் அவருடைய கவனத்திற்கு அந்தத் தகவல் கொண்டு வரப்பட்டது என்பது மெய்ப்பிக்கப்படவேண்டும்.

2. கொள்நிலை அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை (Constructive or Implied Notice):

குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் ஒரு பொருளைப்பற்றிய தகவல் ஒருவருக்குத் தெரிந்திருக்க வேண்டும் என்ற சட்ட யூகமே கொள் நிலை அறிவிக்கையாகும். இது குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளி லிருந்தும் உணரப்படும். கொள்நிலை அறிவிக்கை என்பது, குறிப் பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் ஒருவர் சிறிது கவனம் கொண்டிருந் தாலும்கூட, அதுபற்றி அவர் அறிந்திருக்க முடியும் என்கின்ற தகவலாகும். இத்தகைய தகவல்பற்றிய சட்டயூகம் கீழ்க்கண்ட வகைகளில் எழும்.

1. விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாதிருத்தல் (Wilful abstention from an inquiry or search)

2. கவனக்கேடு (Gross negligence)

3. பதிவு (Registration)

4. நேரடி உடைமை (Actual possession)

5. முகவருக்கான அறிவிக்கை (Notice to an agent)

1. விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாமலிருத்தல் : நேரடியான அறிவிக்கை ஒருவர் பெற வில்லை எனினும், சாதாரண அறிவுடைய மனிதன் ஒருவனும் செய்திருக்கவேண்டிய விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டு மென்றே செய்யாமலிருக்கும்போது சட்ட நோக்கில், அவர் கொள் நிலை அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்று கொள்ளப்படும். 'வேண்டு மென்றே' என்ற பதம், உள் நோக்கம் கொண்டதாகவும் முழு அறிவினைக் கொடுக்கும் ஒரு விசாரணையைத் தவிர்க்கும் ஆர்வம் உடையதாகவும் பொருள் கொள்ளப்படும் என்று கௌசலை அம்மாள் எதிர் சங்கரமுத்தையா (A.I.R. 1941 சென்னை, 707) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. விசாரணை செய்யாமலிருப்பது நல்லெண்ணம் இல்லாமையைக் காட்டுவதாக இருக்கவேண்டும். இதன்படி ஒருவர், தனக்கு வரும் பதிவு அஞ்சல் ஒன்றினை மறுத்தால், அவருக்கு அதில் கூறப்பட்டிருப்பவைபற்றிக் கொள்நிலை அறி

விக்கை பெற்றிருந்தார் என்று கொள்ளப்படும். பின்னர், அச் செய்திகளைப்பற்றி அறியவில்லை என்று வாதிக்க முடியாது. ஏனெனில், அவர் அச் செய்திகளைத் தெரிந்து கொள்வதிலிருந்து அவராகவே வேண்டுமென்றே விலகியிருந்தார் (லூட்ப் அலி எதிர் பியரி மோகன் 16 W.R. 223).

ஒவ்வொருவருக்கும் ஒரு குறிப்பிட்ட செய்தியைப்பற்றி விசாரிக்கவேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு இருப்பதாக இப் பிரிவு கருதுகின்றது. எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர் அசையாப் பொருள் ஒன்றைச் சட்டப்படியான இன்றியமையாத் தேவைக்காக விற்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அப் பொருளை வாங்குபவர் சட்டப்படியான இன்றியமையாத் தேவைக்கான சூழ்நிலைகளை 39ஆவது பிரிவின்படி விசாரித்து அறியவேண்டும். இதைச் சாதாரண அறிவுள்ள எவனும் செய்வதுபோல இப் பொறுப்பை நிறைவேற்றவேண்டும். இதன்படி ஒரு பொருளை வாங்குபவர், அதன் உரிமை மூலங்களைப்பற்றி விசாரித்து அறிய தவறிவிடுகிறார் என்றால், அவருக்கு அதுபற்றிய அறிவிக்கை இருந்ததாகவே கருதப்படும். மேற்கோளான வழக்கொன்றைப் பார்ப்போம். 'A' என்பவர், தன் சொத்துகளை 'B' என்பவருக்கு விற்க ஒப்புக்கொண்டார். அப்போது 'B'-க்குச் சொத்தின் சுவாதீனம் விற்பவரிடம் அல்லாமல் குத்தகையாளர் ஒருவரிடம் இருப்பதும், அக் குத்தகையாளர் வாடகையை மூன்றாமவர் ஒருவருக்குச் செலுத்திவருவதும் தெரியவருகிறது. அதற்கான ரசீது, விற்பவரின் உரிமைமூலத்திற்கு முரணாக இருப்பதும் அவர் அறிவார். 'B' இதுபற்றி விசாரித்தறிய தவறிவிடுகிறார். அவரது நடத்தை அவருக்கு மூன்றாமவரின் உரிமையைப்பற்றி அறிந்திருந்ததாகக் கருதப்படும் (ஹன்ட் எதிர் லக் (1902) 1 Ch. 429).

ஆவணம் ஒன்றின் வெளிப்படையான அறிவிக்கை, அவ்வாவணத்தில் கண்டுள்ள செய்திகளைப்பற்றியும், அதே சொத்தினைக் குறிப்பிடக்கூடிய அவ் வாவணத்தில் கண்டுள்ள மற்ற பத்திரங்களைப்பற்றியும் ஆன கொள்நிலை அறிவிக்கை ஆகும். இராஜாராம் எதிர் கிருஷ்ணசாமி (1863) 16 சென்னை, 301. A ம் B ம் அண்ணன் தம்பிகள். அவர்கள் தங்களுடைய குடும்பச் சொத்துகளைப் பாகப்படி ஆவணம் ஒன்றின்வழிப் பிரித்துக் கொண்டார்கள். அவ்வாவணத்தில், அவர்கள் தங்களுக்குரிய குடும்ப வீட்டின் பங்கினை விற்குங் காலத்தில் ஒவ்வொருவருக்கும் வாங்கு முன்னுரிமை உண்டு என்பதான வரைமொழி உடன்பாடு இருந்தது. B, தனது வீட்டுப் பங்கினை ஆவணம் ஒன்றின்மூலம் C-க்கு விற்றார். அவ்வாவணத்தில் தனது உரிமைப் பாகக்காரர்மூலம் கிடைத்தது

என்று குறிபிட்டு இருந்தார். C-க்கு வாங்கு முன்னுரிமைபற்றிய கொள்நிலை அறிவிக்கை இருந்ததாகக் கருதப்பட்டது.

பாங்க் ஆப் பாம்பே எதிர் சுலைமான் (1909) 33 பம்பாய், 1: ஒருவர், தனது வாழ்நாளின் இறுதியில் தன் சொத்துகளைத் தன் மக்களுக்குப் பின்வருமாறு பகிர்ந்தளித்தார். தன் வீடு, நிலங்களை முதல் மனைவி வயிற்று மக்களுக்கு அளித்தார். அவர்களையே தன் இறுதி விருப்பாவணத்தின் (உயில்) நிறைவேற்றுளர்களாகவும் நியமித்தார். ரூ. 30,000/-ஐத் தன் இரண்டாவது மனைவி வயிற்று மக்களுக்கு அளித்து, அப் பணத்திற்காக, வீடு, நிலங்கள்மீது பொருள்பிணைப்பொறுப்பு ஒன்றினையும் ஏற்படுத்தினார். பின்னர், முதல் மனைவி வயிற்று மக்கள் வீடு, நிலம்பற்றிய ஆவணங்களை ஈடாக வைத்துப் பத்திரவைப்பு ஆவணம்வழியாக வங்கியில் ரூ. 20,000/ கடன் பெற்றார்கள். இறுதி விருப்பம் ஆவணம் அதில் இடம்பெறவில்லை. வங்கி. தனது அடைமானத்தை நிறைவேற்றிச் சொத்துகளை விற்கும் சமயத்தில், தங்களுடைய பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கு முன்னுரிமை உண்டு என்பதாக இரண்டாவது மனைவியின் வயிற்று மக்கள் உரிமை கோரினார்கள். முதல் மனைவி வயிற்றுப் பிள்ளைகளுக்கு எவ்வழியில் பாத்தியம் ஏற்பட்டது என்பதை வங்கி பொறுப்புடன் விசாரித்தறிந்திருந்தால், இறுதி விருப்ப ஆவணம் பற்றிய முழு தகவலும் கிடைத்திருக்கும். எனவே, வங்கிக்குப் பொருட்பிணைப்பொறுப்புப்பற்றிய கொள் நிலை அறிவிக்கை உண்டு என்பதாகக் கருதப்பட்டு, இரண்டாவது மனைவி வயிற்றுப் பிள்ளைகளின் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கு முன்னுரிமை வழங்கப்பட்டது.

ஒரு சொத்தினை வாங்குபவருக்கு ஒரு பேரத்தில் கொடுக்கப் படும் ஓர் அறிவிக்கையானது, பின்னொரு தனிப்பட்ட வேறு பேரத்திற்கான அறிவிக்கை ஆகாது. ஒரு பொருண்மையைப்பற்றிக் கண்டறிய வாய்ப்புகள் நிறைய இருக்கும்போது, அவர் கொள் நிலை அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்று கொள்ளப்படும் என்னும் விதிக்கு ஒரு விலக்கு உண்டு. சொத்தினை விற்பவர், மற்றொருவரிடம் உண்மையல்லாதவற்றைக் கூறி அவரை ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளுமாறு தூண்டிவிட்டுப் பின்னர், அவருக்கு உண்மைச் செய்திகளை அறிய வாய்ப்புகள் இருந்தது என்று சொத்தினை விற்பவர் வாதிடமுடியாது.

2. **கவனக்கேடு :** சாதாரண மனிதன் ஒருவன் செய்ய வேண்டிய செயலைச் செய்யாமையும், செய்யக் கூடாததைச் செய்தலும் கவனக்கேடு ஆகும். இத்தகைய கவனமின்மை என்பது, ஒருவரது நடத்தை, அல்லது அதன் விளைவுகள் குறித்து

அவருக்குப் போதிய அக்கறையில்லாத மனநிலையாகும். இஃது அவரது நடத்தையின் போக்கிலிருந்து ஊகிக்கப்படும்.

கவனக்கேட்டினைத் தெளிவாக வரையறுத்துக் கூறுவது கடினம். இஃது ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலைகளையும் தகவல்களையும் பொறுத்தது வெறும் கவனமின்மை மட்டும் கொள்நிலை அறிக்கையாகக் கொள்ளப்படுவதில்லை. அது கவனக் கேடாக இருத்தல் வேண்டும். இப் பதம் இச் சட்டத்தில் வரையறுத்துக் கூறப்படவில்லை. முன்பு, கவனக்கேடு என்பது, மோசடியின் சான்றாக இணைத்துக் கூறப்பட்டு வந்தது. ஆனால், அவை இரண்டும் இப்போது ஒன்றாகக் கருதப்படுவதில்லை. ஏனெனில், கவனக் கேடு என்பது மோசடி ஆகாது. கவனக்கேடு என்பது, கவனமின்மையும் அக்கறையின்மையுமே ஆகும். மோசடி என்பது, வஞ்சகச் செயலாகும். இஃது அசட்டையினால் ஒரு செயலைச் செய்யாமல் இருக்கும் செயலன்று; உள் நோக்கத்துடன் கூடிய ஒன்று; டெகில்ராம் எதிர் காசிபாய் (1909) 33 பம்பாய், 53. (ஒரே

விற்பனை ஆவணம் ஒன்றில், விற்பவர், தான் முழு மறுபயனையும் பெற்றுக்கொண்டதாகக் கூறி, ஆவணத்தையும் வாங்குபவரிடம் கொடுத்துவிட்டார். உண்மையில் மறுபயனில் பெரும் பகுதி கொடுக்கப்படவேண்டியிருந்தது. விற்றவருக்கும் கொடுக்கப்படாப் பணத்திற்குச் சொத்தின்மேல் பற்றுரிமையும் இருந்தது. இதனிடையில் சொத்தினை வாங்கியவர், வாதியிடம் அடைமானம் வைத்தார். விற்பனைக்கான முழுப்பணம் செலுத்தப்படவில்லை என்ற செய்தி அடைமானம் பெற்றவருக்குத் தெரியாது. பின்னர், அடைமானம் பெற்றவர், தனது அடைமானத்தை நிறைவேற்ற சொத்தினை ஏலத்திற்குக் கொண்டு வந்தார். சொத்தினை விற்றவர் (பிரதிவாதி) சொத்தின்பேரில் தனக்குச் செலுத்தப்படாத தொகைக்குப் பற்றுரிமை இருப்பதாக வாதித்தார். இவ் வழக்கில், அடைமானம் பெற்றவர் செலுத்தப்படாத தொகையைப்பற்றி எந்தவித அறிவிக்கையும் பெறவில்லை; விற்றவரின் கூற்றினை நம்பியதால், இதுபற்றி விசாரித்து அறிய வேண்டியதில்லை என்று நீதிமன்றம் கூறி அடைமானம், விற்றவரின் பொருட்பிணைப்பொறுப்புக்கு உட்பட்டதன்று என்று தீர்ப்புக் கூறியுள்ளது.

இலாயிட்ஸ் பாங்க் லிட் எதிர் குஷ்தார் அண்ட் கம்பெனி, (56 கல்கத்தா, 868) பிரதிவாதியின் வங்கியிலிருந்து மேல்வரைப் பற்று (over draft)-க்குத் தொகை பெறுவதற்காக வாடிக்கையாளர் ஒருவர் தனது அசையாச் சொத்துகளின் உரிமை மூலஆவணங்களை உறுதியீடாக அவ் வங்கியில் வைத்தார். பின்னர், தான் அச்

சொத்துகளை விற்கப்போவதாகவும், வாங்கக் கருதியிருப்பவரிடம் ஆவணங்களைக் காட்டுவதற்காகத் திரும்ப அவை வேண்டுமெனவும் கூறி அவற்றை வேண்டினார். வங்கியும் அவரது கூற்றினை நம்பி (விதிமுறைகளுக்கு எதிராக, அவற்றைத் திரும்ப அளித்தது. அவ் வாவணங்களைப் பெற்றவுடன் அவர் சொத்துகளை விற்காமல் அவற்றை வாதியின் வங்கியில் உறுதியீடாக வைத்து மீண்டும் ஒரு கடன் பெற்றார். பிரதிவாதியின் நடத்தை பிரிவு 78-ன் படியான கவனக்கேட்டிற்குச் சமமானது என்றும், வாதியின் வங்கிக்குச் சொத்தின் பேரில் பிரதிவாதி வங்கியைவிட முன்னுரிமை உண்டு என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

சில சூழ்நிலைகளில் ஒருவரின் நடத்தையானது, விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாதிருத்தல் என்ற முறையின்கீழ் வந்தாலும் கவனக்கேடே என்று கொள்ளப்படும் என்று நீதிமன்றங்கள் பல வழக்குகளில் கூறியுள்ளன. இம்பீரியல் பாங்க் ஆப் இந்தியா எதிர் யு. ராய்கியா (50 I.A. 283) என்ற வழக்கில், சொத்தினை விற்றவர் தனது ஆவணங்கள் வங்கி யொன்றின் பாதுகாப்பில் இருப்பதாகக் கூறினார். இதுபற்றி விசாரித்தறியாமல் வாங்கியது, அந்த ஆவணங்கள் வங்கியில் அடைமானமாக வைக்கப்பட்டிருப்பதற்கான கொள்நிலை அறிவிக் கையாகும்; அவரது நடத்தை கவனக்கேட்டிற்கு ஒக்கும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது இதேபோன்று இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின்படி வைக்கப்பட்டிருக்கும் பதிவேட்டினைக் காணத் தவறுதல் கவனக் கேட்டிற்கு ஈடாகும் என்பதாகத் திலக்தாரிலால் எதிர் கேதன் லால் (47 I.A. 239) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஒரு நகராண்மைப் பகுதியில் சொத்தினை வாங்குபவருக்கு, வரி பாக்கி இருக்க வாய்ப்புகள் உண்டு என்பதும், அவற்றிற்குச் சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப்பொறுப்பு உண்டு என்பதும் தெரியும் என்று கருதப்படும். எனவே, இவற்றை விசாரித்தறிவது அவரது கடமை. இதனைச் செய்யத் தவறினால், இதுபற்றிக் கொள்நிலை அறிவிக்கை இருப்பதாகக் கொள்ளப்படும் (முனிசிபல் போர்டு எதிர் ரூப் சந்த் ஜெயின், 1940 அலகாபாத் 669).

3. பதிவு : பிரிவு 3 ன் முதலாவது விளக்கம் ஓர் அசையாச் சொத்தின்பேரில் எழும் ஏதாவது ஒப்பந்தம் போன்றவை, சட்டத்தினால் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்படவேண்டும் என்று கூறப்பட்டிருந்து, அவ்வாறு பதிவு செய்யப்பட்டால், அச் சொத்தில் ஏதாவதொரு பகுதி, அல்லது பங்கு, அல்லது நலன் பெறுபவருக்குப் பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து அவ் வாவணம்பற்றிய அறிவிக்கை இருப்பதாகப் கருதப்படும் என்று

கூறுகிறது. இவ் விளக்கம் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்திலுல் புதிதாக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒன்று. இந்தியப் பதிவுச் சட்டம், பிரிவு 30 (2)-ன்படி, சொத்து ஒன்று, அஃது இல்லாத இடத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டால், (66ஆவது பிரிவின்படி, அச் சொத்து இருக்கும் கிளை, மாவட்டச் சார்பதிவாளரால், அதுபற்றிய குறிப்பேடு பெறப்பட்டு வைக்கப்பட்டிருந்தாலன்றி) அத்தகைய பதிவு அறிவிக்கையாகச் செயல்படாது.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்திற்கு முன்னர், ஆவணம் ஒன்றின் பதிவு, அதில் கண்டுள்ளவைபற்றி அறிவிக்கை ஆகுமா என்பதுபற்றிப் பல்வேறு நீதிமன்றங்களிடையே கருத்து வேறுபாடுகளிருந்தன. பம்பாய், அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்கள், அமெரிக்க நீதிமன்றக் கருத்துகளைப் பின்பற்றிப் பதிவு ஒன்று, அறிவிக்கை ஆகும் என்று கூறியிருந்தன. சென்னை, கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றங்கள், இங்கிலாந்து நீதிமன்றங்களின் கருத்துகளைப் பின்பற்றிப் பதிவு ஒன்று, அறிவிக்கை ஆகாது என்று கூறியிருந்தன.

இத்தகைய முரண்பாடு, திலக்தாரிலால் எதிர் கேதன்லால் (48 Cal. 1 P.C.) என்ற வழக்கின்மூலம் தீர்க்கப்பட்டது. இவ்வழக்கின் விவரங்களாவன : ஒருவர், 1901ஆம் ஆண்டு திலக்தாரிலால் என்பவருக்கு ஒரு பதிவு அடைமானத்தை எழுதிக்கொடுத்தார். அச் சொத்து, நீதிமன்ற ஏலத்தில் எடுக்கப்பட்ட ஒன்று. அடைமானத்தின்போது, ஏல சர்டிபிகேட் பெறுமையால், அவரது உரிமை முழுமைபெறுத ஒன்றுக இருந்தது. பின்னர், அந்த ஏலம் உறுதி செய்யப்பட்டுச் சர்டிபிகேட் அளிக்கப்பட்டவுடன் அவர், அச்சொத்தினை மீண்டும் வாதியிடம்(பதிவுசெய்யப்பட்ட)அடைமானம் வைத்தார். இதில் இரு அடைமானம் பெற்றவருக்குள் யாருக்கு அச் சொத்தின் பேரில் முன்னுரிமை உண்டு என்ற வினு எழுந்தது. திலக்தாரிலால், தன் அடைமானத்தின் பதிவு, அடுத்தவருக்குக் கொள்நிலைஅறிவிக்கை ஆகும் என்று வாதித்தார். இந்த வாதத்தைக் கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றம் ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை. கேதன்லாலுக்குச் சாதகமாகவும் தீர்ப்பு அளித்தது. பிரிவி கௌன்சிலிடம் மேன்முறையீடு செய்தார், திலக்தாரிலால். பிரிவி கௌன்சில், கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்துகளை ஏற்றுக்கொண்டு, திலக்தாரிலாலின் அடைமானம் பதிவு செய்யப்பட்டதெனினும், கேதன்லால் அறிவிக்கை பெறுமல் பெற்றிருக்கிறுர் என்றும், இச் சட்டம்பற்றிய வினு அன்று; ஒவ்வொரு வழக்கிலும் எழுகின்ற சூழ்நிலைகளைப் பொறுத்தது என்றும், பதிவு ஏட்டினைக் காணத்தவறி விட்டதா என்பதை ஒவ்வொரு வழக்கிலும் காணவேண்டும் என்றும் கூறி உள்ளது.

பின்னர், 1929ஆம் ஆண்டில் 3ஆம் பிரிவில் விளக்க வாசகம் சேர்க்கப்பட்டது. இதன்படி கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணங்களின் பதிவு, பின்மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கு அறிவிக்கை ஆகும். இவ்விளக்கத்தின் காரணமாக, திலக்தாரிலால் வழக்கின் தீர்ப்பு இனி செல்லக் கூடியதன்று. எனினும், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் அமலில் இல்லாத பகுதிகளில் இவ் வழக்கின் தீர்ப்பு ஏற்கப்படக்கூடிய ஒன்று. இத்தகைய திருத்தம் பதிவுமுறையின் முக்கியமான கொள்கையினை நிறைவேற்றுகிறது. அதாவது, ஒரு சொத்தினைப்பற்றித் தொடர்பு கொள்ளும் போது அவ்வாவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ளனபற்றி ஒருவர் முழுமையாக உறுதியாக அந்தப் பதிவேட்டினை நம்பலாம்.

ஒரு பதிவு, கொள்நிலை அறிவிக்கையாகச் செயல்படவேண்டுமெனில், அந்த ஆவணம் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒன்ருக இருத்தல் வேண்டும். அவ்வாறு கட்டாயமாகப் பதிவு செய்ய வேண்டாத ஆவணம் எனில், பதிவு செய்யப்பட்டாலும் பின்வரும் மாற்றம் பெறுபவரை அறிவிக்கை மூலம் பாதிக்காது. மேற்கோளாக ஒரு வழக்கில் A என்பவர், சரக்குகளை (goods) B என்பவருக்குப் பதிவு ஆவணம்மூலம் அடைமானம் வைத்தார். ஆனால், தன்னிடமே சுவாதீனத்தைத் தக்க வைத்துக்கொண்டார். பின்னர், C-யிடம் அதை விற்று விட்டார். C-க்கு அடைமானத்தைபற்றித் தெரியாது. C-யே அதற்கு உரிமை பெறுவார். ஏனெனில், சரக்குகளைப் பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசியம் இல்லை. C-க்கும் பதிவேட்டினைப்பற்றி விசாரிக்க வேண்டிய கடமையும் கிடையாது (பாக்கர் கோரான் சானி எதிர் அகமத் இஸ்மாயில் 5 Rang. 633).

ஒரு பதிவு, பின்னர் வரும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கு மட்டுமே அறிவிக்கையாகச் செயல்படும். முன்னர், உரிமைமாற்றம் பெற்றவர்களைப் பின்னர் எழுந்த பதிவு எவ்விதத்திலும் பாதிக்காது. சகாதேவ் எதிர் சுக்பாபா (1905) 29 பம்பாய், 199 A, தன் சொத்துகளை B-யிடம் அடைமானம் வைத்தார். B, அதனை C-யிடம் கீழ் அடைமானம் (Sub-mortgage) வைத்தார். A, கீழ் அடைமானத்தைப்பற்றித் தெரியாமல் B-யிடம் தன் அடைமானத் தொகையைச் செலுத்திவிட்டார். B-யின் கீழ் அடைமானப் பதிவு, A-ஐ எவ்விதத்திலும் பாதிக்காது. இதைப்போல, பின் அடைமானத்தின் (Puisne mortgage) பதிவு, முன் அடைமானத்திற்கு அறிவிக்கை ஆகாது (அசிக் உசேன் எதிர் சதுர்புஜ் 50 அலகாபாத், 328).

அடுத்து, ஆவணங்கள் இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு, முறைப்படி பதிவு செய்யப்படவேண்டும். 51ஆவது

பிரிவின்படி வைக்கப்பட்டிருக்கும் ஏடுகளில் அத்தகைய பதிவு, அல்லது குறிப்புக் குறிக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும். 55-ஆவது பிரிவின் படி வைக்கப்பட்டிருக்கும் அட்டவணைகளில் பேரங்கள்பற்றிய தகவல்கள் சரியாகக் குறிக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும். இம் மூன்று நிபந்தனைகளில் ஏதாவது ஒன்று சரியில்லையெனினும், அதன் பதிவு அறிவிக்கையாகச் செயல்படாது.

பதிவு ஒன்று ஆவணம் ஒன்றின் கொள்நிலை அறிவிக்கையாகச் செயல்படும்போது, இதனுடன் இணைந்து இன்னொரு வினாவும் எழுகின்றது. அதாவது அத்தகைய பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மற்ற பதிவு செய்யப்படாத ஆவணங்களுக்கும் அது கொள்நிலை அறிவிக்கை ஆகுமா என்பதே அது. இதுபற்றிச் சில கருத்து வேறுபாடுகள் உண்டு. பம்பாய் உயர் நீதிமன்றம் வழக்கொன்றில் இது கொள்நிலை அறிவிக்கைக் கோட்பாட்டினை அளவுக்கு அதிகமாகப் பயன்படுத்துவது போன்றது என்று கூறியுள்ளது. சென்னை, கல்கத்தா உயர்நீதி மன்றங்கள், ஆவணம் ஒன்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அச் சொத்தினைப் பாதிக்கும் எல்லாச் செய்திகளைப்பற்றியும் அஃது அறிவிக்கை ஆகும் என்றும், அத்தகையன மற்றவற்றுடன் நேர் தொடர்பு கொண்டனவாகவும், சொத்தினைப் பாதிக்கக் கூடியவையாகவும் இருக்க வேண்டும் என்றும் கூறியுள்ளன.

4. நேரடி சுவாதீனம் : 3ஆவது பிரிவின் 2ஆவது விளக்கம், சொத்தொன்றில் ஒருவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அத்தகைய நேரடி சுவாதீனம் உரிமைபற்றிய கொள்நிலை அறிவிக்கையாகும், என்று தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்றது.

1929ஆம் ஆண்டு திருத்தத்திற்கு முன்பு, இதுபற்றி ஒரு தெளிவில்லாத நிலை நிலவி வந்தது. உரிமை மாற்றம் விரும்பும் ஒருவர், சுவாதீனத்தில் ஒருவர் இருக்கும்போது, அவரது சுவாதீனத்தைப் பற்றி விசாரித்தறியாமல் இருக்கும்போது ஒருவருடைய சுவாதீனம் கொள்நிலை அறிவிக்கையாக அமையும் என்பதாகச் சென்னை, பம்பாய், மற்றும் அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்கள் கருத்துத் தெரிவித்தன (கிருஷ்ணம்மா எதிர் சூரண்ணு 16 Mad. 148 ; பஃகி இப்ராகீம் எதிர் பஃகி குலாம் 45 Bom. 910 ; பிகிராய் எதிர் உதித் நாராயணன் 25 All. 366). கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றம் இத்தகைய சுவாதீனம் ஓர் அறிவிக்கைக்கு முழுமையான சான்றாகாது என்று கூறியுள்ளது (நான் பீபி எதிர் ஹப்பிசுல்லா 10 Cal. 1073). இரண்டாவது விளக்கம் இத்தகைய கருத்து வேறுபாடுகளுக்கு முற்றுப்புள்ளி வைத்துவிட்டது. சுவாதீனம் ஒரு கொள்

நிலை அறிவிக்கையாகக் கொள்ளப்பட வேண்டுமெனில், அது நேரடி சுவாதீனமாக இருக்கவேண்டும்; கொள்நிலை சுவாதீனமாக இருத்தல் கூடாது.

இந்து, இஸ்லாமிய சட்டக் கோட்பாடுகளின்படி, உரிமை மாற்றம் ஒன்று, சுவாதீனம் இன்றி முழுமை பெறுவதில்லை; ஆங்கிலச் சட்டத்திலும் சுவாதீனம் இன்றியமையா ஒன்றுகக் கருதப்பட்டது. எனவே, சுவாதீனம் உரிமை மூலத்திற்குச் சான்றுகவும், உடைமைக்கு ஒரு சின்னமாகவும் கருதப்படுகிறது. ஆகவே, சுவாதீனம் இருக்கும் ஒருவர், அச் சொத்தினைப் பொறுத்து தொடர்பு கொள்ளும் எவருக்கும் அவரது சுவாதீனம் கொள்நிலை அறிவிக்கையாகும் என்று கூற உரிமையுண்டு.

டேனியல்ஸ் எதிர் டேவிசன் (1800) 16 Ves. 249 : A என்பவர், B-க்குத் தனது பொது விடுதியையும் தோட்டத்தினையும் குத்தகைக்கு விட்டார். அவருக்கு அவற்றை விற்பதாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். பின்னர், A அவற்றை C-க்கு விற்றுவிட்டார். குத்தகையாளர், குத்தகையொன்றின்படி சுவாதீனத்தில் இருக்கின்றார். அவர் உரிமையாளர் ஆவதற்கு ஒப்பந்தமும் வைத்துக்கொண்டிருக்கிறார். பின்னர், அதை வாங்கியவர் சுவாதீனத்தின் தன்மையைப் பற்றி எதுவும் விசாரிக்கவில்லை. எனவே, இந்தச் சூழ்நிலைகளில் குத்தகையாளருக்குப் பின்னர் வாங்கியவரின் உரிமைக்கு எதிராக உரிமை உண்டு என்பதாக லார்டு எல்டன் கூறியுள்ளார். இந்த வழக்கில் லார்டு எல்டன், 'குத்தகையாளர் ஒருவர் ஒரு குத்தகை, அல்லது ஒப்பந்தத்தின்கீழ் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது, அச் சொத்தினை வாங்குபவர் சுவாதீனத்தில் இருப்பவர், எதன் அடிப்படையில் இருக்கின்றார் என்பதை விசாரித்தறிய வேண்டும்' என்று மேலும் உரைத்துள்ளார்.

சொத்து ஒன்று விற்கப்படுங்கால், அதன் சுவாதீனம் விற்பவரிடம் அல்லாமல், வேறொருவரிடம் இருப்பின், அதனை வாங்குபவர் அவரிடமிருந்து, சுவாதீனம்பற்றி விசாரித்தறிய கடமைப்பட்டவர். இல்லாவிடின், சுவாதீனம் இருப்பவரின் உரிமைகள் வாங்குபவரின் உரிமைகளைக் கட்டுப்படுத்தும்; பால்சந்த் எதிர் புலாகி 8 Pat. 316. ஒரு வழக்கில், ஒருவர் சொத்துகளை வாதியிடம் அடைமானம் வைத்து, பின்னர் அவற்றை அவருக்கே விற்பதாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். ஆனால், அவற்றை ஒரு மூன்றுமவரிடம் விற்றுவிட்டார். அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தினைத் தனக்கே விற்கவேண்டும் என்பதாகக் கூறி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற வழக்குத் தொடுத்தார். வாங்கியவர், அடைமானம்பற்றி மட்டுமே தனக்கு அறிவிக்கை உண்டு என்றும், வாதி, அடைமானம்

பெற்றவர் என்ற நிலையிலேயே சுவாதீனத்தில் இருந்தார்; வேறு அடிப்படையில் அல்லவென்று வாதிடமுடியாது என்று நீதிமன்றம் தீர்ப்புக் கூறியுள்ளது.

ஹன்ட் எதிர் லக் (1902 (1) Ch. 428) என்ற வழக்கினில் வாகன் வில்லியம்ஸ் என்பார், 'சொத்தினை வாங்குபவரோ, அல்லது அடைமானம் பெறுபவரோ, விற்பவரின் அல்லது அடைமானம் வைப்பவரின் சுவாதீனத்தில் இருப்பவரைபற்றித் தகவலறிய வேண்டும். சுவாதீனத்தில் யார் இருக்கிறார், அவருடைய உரிமை என்ன என்பனபற்றிக் கண்டறியவேண்டும். இவ்வாறு செய்யத் தவறினல், வாங்கியவர் அல்லது அடைமானம் பெற்றவர் என்னென்ன உரிமைகள் பெற்றாலும், அவரது உரிமைகள் சுவாதீனத்திலிருக்கும் குடியாளரின் உரிமைக்கு உட்பட்டதாகும்' என்று விளம்பியுள்ளார்.

சுவாதீனம் அடைமானம் ஒன்றில், அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானம் பெற்றவரிடமே குத்தகையாளராக அமர்ந்து சுவாதீனத்திலிருக்கும்போது, சொத்தினை மூன்றுமவருக்கு விற்றுவிடும்போது, வாங்கியவருக்கு, அடைமானம் பெற்றவருக்கு ஆதரவாக அச்சொத்தினை வாங்கிக்கொள்ளும் ஒப்பந்தம் இருந்தது என்ற கொள்நிலை அறிவிக்கை இருந்ததாகக் கூறமுடியாது. இராதாபாய் எதிர் ராம் ராதாபாய் A.I.R. 1964 பாட்ன, 144).

விற்பவர், வாங்குபவர்களிடையே பேரங்கள் ஒப்பந்தத்தின் மூலம் முடிவடையும்போது, டேனியல்ஸ் எதிர் டேவிசன் வழக்கில் கூறப்பட்ட விதி பொருந்தாது. 55 (1) (a) பிரிவின்படி சொத்தினை விற்பவர், சொத்திலோ அல்லது உரிமைமூலத்திலோ குறை ஏதாவது இருப்பின், அவற்றை வெளிப்படுத்தவேண்டும். வாங்குபவருக்குச் சொத்தின் குறைகளைப்பற்றிய அறிவிக்கை இருந்தது என்று கூறி ஒப்பந்தத்தை அவர்மீது விற்பவர் திணிக்கமுடியாது.

சுவாதீனம் கொள்நிலை அறிவிக்கையாகச் செயல்படவேண்டுமெனில், அது நேரடி சுவாதீனமாயிருத்தல் வேண்டும். கொள்நிலை சுவாதீனமாக இருக்கக்கூடாது. அவ்வாறு இருந்தால், அஃது அறிவிக்கை ஆகாது.

சொத்து ஒன்றில் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் ஒருவர், அதில் ஒரு பகுதியை மட்டும் வாங்க ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டால், அது, மீதி எல்லாச் சொத்தினைப் பொறுத்து, பின்னர் வாங்குபவர்க்கு அறிவிக்கை ஆகாது; அரிச்சரண் எதிர் காஸா 2 P.L.J. 513.

5. முகவருக்கான அறிவிக்கை; 3ஆவது பிரிவின் 3ஆவது விளக்கம் முகவருக்கான அறிவிக்கைபற்றி (Notice to agent) வரையறுத்துக் கூறுகின்றது. இவ் விளக்கம் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினுல் திருத்தப்பட்டது. பழைய விளக்கங்களின் படி நேரடியான அறிவிக்கையை முகவர் பெற்றுல்தான், முதல்வர் (Principal) கட்டுப்படுவார் என்பது போன்று தோன்றியது. 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, முகவர் கொள்நிலை அறிவிக்கை பெற்றுல்கூடக் கடமைப்பட்டவர் ஆவார்.

முகவர் என்பவர், மற்றவருக்காகச் செயலாற்றுவதற்கு அமர்த்தப்படுவர். முகவர்பற்றிய கோட்பாடு, 'பிறர்வழிச் செய்த லும் தானே செய்தல் ஆகும்' (Qui facit per alium facit per se) என்ற விதியின் அடிப்படையில் எழுந்தவையாகும். தொழிலைப் பொறுத்து முகவர், முதல்வரின் இடத்தில் இருக்கின்றுர். அவர் அறிந்திருப்பதை முதலாமவரும் அறிந்திருப்பார் என்று கொள் ளப்படுகிறது. தொழிலின் செயலுக்காக முதலாமவருக்காக அறிவிக்கை பெறும் அதிகாரமும் முகவருக்கு உண்டு. எனவே தான், முகவர் அறிந்திருப்பது முதல்[illegible]வரும் அறிந்திருப்பார் என்று கருதப்படுகிறது. இதைத்தான் மூன்றுவது விளக்கமும் உரைக்கின்றது. இதன்படி முகவருக்கான அறிவிக்கை முதல் வருக்கான அறிவிக்கையாகும். இதற்கான காரணம் என்ன வெனில், முகவருக்கான அறிவிக்கை முதல்வருக்கு இல்லையென்றுல், ஒவ்வொரு வழக்கிலும் முதல்வர்கள், தங்கள் பொறுப்பினைத் தட்டிக்கழித்துவிடுவர் என்பதாம் (பெர்விக் அண்ட் கோ எதிர் பிரைஸ் 1905 (1) Ch. 632: அசாயலிங்கம் எதிர் இராமையா 1929 Mad, 426).

அறிவிக்கையொன்று முதல்வரைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டு மெனில், ஐந்து நிபந்தனைகளை அது நிறைவேற்றவேண்டும். அவை யாவன: (1) முகவர் தன்னுடைய அதிகாரக் காலத்திலேயே அறிவிக்கை பெற்றிருக்கவேண்டும். (2) முகவர் என்ற முறை யிலேயே அவற்றைப் பெற்றிருக்கவேண்டும் (3) அஃது அந்தப் பேரத்தின்போது இருக்கவேண்டும். (4) அஃது அந்தப் பேரத் திற்குத் தொடர்புடையதாக இருத்தல் வேண்டும். (5) முதல்[illegible] ருக்கு மோசடி காரணமாக நிறுத்திவைக்கப்பட்டிருக்க கூடாது.

எந்த ஒரு முகவரும் தன்னுடைய நியமனத்திற்கு முன்போ, அல்லது பதவிக் காலம் முடிவடைந்த பிறகோ, தகவல் ஒன்றினைப் பெற்றுல், அதனை முதலாமவர் அறிவார் என்று கூறமுடியாது. முகவர், மற்றொரு பதவியில் இருந்துகொண்டு அறியும் தகவலை, முதலாமவருக்கு அறிவிக்க வேண்டிய கடமை இருந்தாலன்றி

வெளிப்படுத்த வேண்டியதில்லை. அத்தகைய அறிவிக்கையும் முதல[redacted]வருக்கான அறிவிக்கை ஆகாது.

மூன்றாவது விளக்கத்திற்கு விதிவிலக்கு ஒன்று அத்துடன் கூறப்பட்டுள்ளது. முகவர் ஒருவர், மோசடியாக ஒரு தகவலை மறைத்தால் அம் மோசடியில் பங்கு கொண்டவர் அல்லது அதைத் தெரிந்தவருக்கு எதிராக அறிவிக்கைமூலம் முதல்[redacted]வர் கட்டுப் பட்டவர் அல்லர்.

3. உரிமை மாற்றத்திற்கான கருப்பொருளும் தரப்பினரும் மற்றும் அதனை ஏற்படுத்தும் முறையும்

மனித செயலால் நடைபெறும் சொத்துரிமை மாற்றங்கள்

5 ஆவது பிரிவு 'சொத்துரிமை மாற்றம்' என்றால் என்ன என்பதை வரையறுத்துக் கூறுகின்றது. 6 முதல் 37 வரையிலான பிரிவுகளில் அசைவியல், மற்றும் அசையாச் சொத்துரிமை மாற்றங்களைப்பற்றியும், 38 முதல் 53-ஐ வரையிலான பிரிவுகளில் அசையாச் சொத்துரிமை மாற்றங்களைப்பற்றியும் கூறப்பட்டுள்ளன.

'சொத்துரிமை மாற்றம்' என்பது, உயிருடன் வாழும் ஒருவர், நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர்காலத்தில் உயிருடன் வாழும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்கோ, அல்லது தனக்கோ, அல்லது தனக்கு மற்றும் உயிருடன் வாழும் ஒன்று, அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உயிருடன் வாழ்பவர்களுக்கோ சொத்தினை மாற்றியளிக்கும் செயலாகும். சொத்துரிமையை மாற்றுவது என்பது, அத்தகைய செயலைச் செய்வதாகும். இவ்வாறாக 5ஆவது பிரிவு சொத்து மாற்றுரிமையை வரையறுக்கின்றது.

இப் பிரிவின்படி, 'உயிருடன் வாழ்பவர்' என்னும் சொற்றொடர் கம்பெனிகள் அல்லது சங்கங்கள் அல்லது தனி மனிதக் கூட்டத்தினை உள்ளடக்கும்.

இப் பிரிவிலோ, அல்லது மற்றும் வேறு பிரிவுகளிலோ, 'சொத்தினை' பற்றிய பொருள் கூறப்படவில்லை. 'சொத்து' என்னும் சொல், பரந்த பொருள் தரும்படி பயன்படுத்தப்பட்டிருக்கிறது. 6ஆவது பிரிவு, எந்த வகையான சொத்துகளையும், மாற்றலாம் என்று கூறுகின்றது. எனவே, சொத்து எனும் சொல், பரந்த பொருள் கொடுப்பதாக இச் சட்டத்தின்கீழ் அமைந்துள்ளது. ஒருவர், கொண்டிருக்கக்கூடிய எவ்வகை நலங்களையும் இஃது உள்ளடக்கும். எனவே, ஒருவரது உடைமையில் இருக்கின்ற பொருளை மட்டும் அது குறிக்காமல் அப் பொருளின்மீது அவர் கொண்டிருக்கும் கட்டுப்பாட்டினையோ அல்லது ஒரு முழு உடைமை, அல்லது அரைகுறை

உடைமைக்கான உரிமையையோ குறிக்கும் வகையில் இது பொருள் படுகின்றது. இதன்படி அடைமான மீட்சியுரிமை, தொடர்தகு பாத்தியம், எஞ்சுரிமை, பதிப்புரிமை, வாணிகக்குறி முதலியன சொத்து எனக் கருதப்படும்.

சொத்து, தொட்டுணரத்தக்க, மற்றும் தொட்டுணர முடியாத சொத்துகளென்று ஆங்கில நிலச்சட்டத்தில் பிரிக்கப்படுகின்றன. அதாவது, பருப்பொருள் சொத்து, நுண்பொருள் சொத்து என்ப தாகப் பிரிக்கப்படுகின்றன. ஆனால், இந்தியச் சட்டத்தில் இத் தகைய வேறுபாடுகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை (தாகூர் எதிர் தாகூர் (1872) I Beng. L.R. 377); வெப் எதிர் மெக்பெர்சன் 31 கல்கத்தா, 57 (P.C.)

ஓர் உடைமை (ownership) என்பது, பல்வேறு உரிமைகளையும் நலன்களையும் கொண்டுள்ளது. அது பல்வேறு ஆட்களிடமும் இருக்கலாம். ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் என்பது, ஒரு முழு உடைமையையோ, அல்லது அதிலுள்ள ஏதாவதொரு உரிமை யையோ, அல்லது நலன்களையோ மாற்றுவதாகும். இங்குக் கூறப் படும் நலன் (Interest) என்னும் சொல், உரிமையையும் (Right) குறிக்கின்றது.

இனி, ஐந்தாவது பிரிவின்படியான மாற்றத்திற்கான முக்கிய கூறுபாடுகளைக் காண்போம். (1) மாற்றளிப்பு என்பது, உயிருடன் இருப்பவர் இருவரிடையே நிகழ்வதாக இருத்தல்வேண்டும்; (5) மாற்றளிப்புச் செய்யப்படுவதாக ஒரு செயல் இருக்கவேண்டும்; (3) அந்த மாற்றமானது அப்போது நடைபெறுவதாகவோ அல்லது எதிர்காலத்தில் நிகழ்வதாகவோ இருக்கலாம்.

உயிருடன் வாழ்பவரிடையேயான மாற்றம்

ஒவ்வொரு மாற்றத்திலும் இரு வெவ்வேறு மனிதர்கள், அதாவது மாற்றம் பெறுபவர், மாற்றம் செய்பவர் என இருவர் வேண்டியிருக்கின்றனர். பொதுவாக, ஒருவர் தமக்குத் தாமே ஒரு மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக் கொள்ள முடியாது. எனவேதான் 1929-க்கு முன்பு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் ஐந்தாவது பிரிவு, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற் பட்ட உயிருடன் வாழ்பவரிடையே நடைபெறுவதாக இருத்தல் வேண்டும் என்று கூறியிருந்தது. மேலும் ஒருவர், தனக்குத் தானே ஒரு சொத்து மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக்கொள்ள முடியாது என்று கூறியிருந்தாலும், ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உயிருடன் வாழ்பவர்களுடன் சேர்ந்து அவ்வாறு ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம் என்றும் கூறியிருந்தது. பிறகு, திருத்தச் சட்டம், 1929 ன்படி

இப் பிரிவு திருத்தப்பட்டு இப்போது ஒருவர் தனக்குத் தானே ஒரு மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம் என்று கூறப்பட்டிருக்கிறது.

இப் பிரிவின் வாசகங்களின்படி உயிருடன் வாழ்பவர் என்ற சொற்றெடர், கார்ப்பரேஷன் (கூட்டுரு) போன்ற புனைவு நபர்களையும் உள்ளடக்கும்; ஏனெனில், அத்தகைய நபர்கள் சட்டத்தினல் படைக்கப்பட்டு உயிருடன் வாழ்பவர்களுக்குரிய உரிமைகளையும் பெற்றிருக்கிறுர்கள். எனினும், ஒரு கடவுள்சிலை, ஒரு புனைவு நபராக இருந்தாலும் சொத்துகளைக் கையாளுவதற்கு உரிமை பெற்றிருந்தாலும், இப் பிரிவின்கீழ் அஃது ஓர் உயிருடன் வாழ்பவராகக் கருதப்படுவதில்லை. எனவே, அத்தகைய கடவுள் சிலைக்குச் சொத்து ஏதாவது அர்ப்பணிக்கப்பட்டாலும், அஃது இச் சட்டத்தின் ஒரு மாற்றமாகாது; அஃது எழுதப்படவேண்டியதில்லை. 123ஆவது பிரிவின்படி, பதிவு, ஆவணத்தின்கீழ் ஏற்படுத்தவேண்டியதுமில்லை (நரசிம்மசாமி எதிர் வெங்கடலிங்கம், 50 சென்னை, 687; ராம்குமார் அண்ட் கோ எதிர் கமிஷனர் ஆப் இன்கம்டாக்ஸ், A.I.R. 1966, அலகாபாத், 100). ஒரு நீதிமன்றம் புனைவு நபர் அன்று; அதன்மீது வழக்குத் தொடுக்க முடியாது; எனவே, அது சொத்து எதையும் கொண்டிருக்க முடியாது; ஆகவே, உரிமை மாற்றம் ஒன்றினை ஏற்படுத்த முடியாது. ஓர் இறுதி ஆவணத்தின் (Will) கீழ் ஏற்படும் ஒரு சொத்து மாற்றம் 5ஆவது பிரிவின்கீழ் வருவதில்லை; ஏனெனில், உயில் இயற்றுபவர் (Testator) இறந்த பிறகே, இறுதியாவணம் அமலுக்கு வருகிறது.

மாற்றளிப்பு (Conveyance)

மாற்றளிப்பு (Conveyance) என்ருல், ஒன்று, அல்லது, அதற்கு மேற்பட்டவர்களிடமிருந்து வேறெருவருக்கு உரிமை முதலானவற்றை மாற்றும் செயலாகும். சொத்துகளின்மீது உரிமை பெற்றுள்ள ஒருவரால் அச் சொத்தின்மீது உரிமைபெருத மற்றெருவருக்கு உரிமைகள் மாற்றப்படுகின்றன. மேற்கோளாக ஒரு விற்பனையில் (Sale) ஒரு முழு உடைமை மாற்றப்படுகிறது; இவ்விரண்டிலும் அம் மாற்றத்தைப் பெற்றவர்களுக்கு ஏற்கெனவே எந்த உரிமையுமில்லை. மாற்றத்திற்குப் பிறகே, அதில் உரிமை பெறுகின்றனர்; ஒரு மாற்றளிப்புச் செயல் நடைபெறவேண்டும்; அதாவது, ஓர் உரிமை ஒருவரிடமிருந்து மற்றெருவரிடம் மாற்றப்படவேண்டும். ஆனல், ஒரு பாகப்பிரிவினையைப் பொறுத்தமட்டில் ஏற்கெனவே அனுபவித்துவந்த உரிமைகளில்தான் மாற்றம் ஏற்படுத்தப்படுகிறது. அதாவது, பொதுவாக அனுபவித்துவந்த உரிமைகள் தனித்தனியாகப் பிரித்து அனுபவிக்கப்படுகிறது.

அவற்றில் எத்தகைய புதிய உரிமையோ பாத்தியமோ ஏற்படுவதில்லை. இராதாகிருஷ்ணையா எதிர் சரசம்மா (I.L.R. 1951 சென்னை, 607) என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் 53A என்ற பிரிவின் செயலுக்காகப் பாகப்பிரிவினை உரிமை மாற்றமாகாது என்று கூறியுள்ளது. வேறு சில நீதிமன்றங்கள் இதற்கு மாறாகவும் கூறியுள்ளன. இப் பொருள் அண்மைக் காலத்திய இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றத்திலும் ~~தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது~~. விவாதிக்கப்பட்டு (சரின் எதிர் அஜீத்குமார், A.I.R. 1966, S.C. 432).

ஒரு குடும்பத் தகராறைத் தீர்க்கும் ஒரு செட்டில்மென்டோ, அல்லது ஒத்திசைவோ (compromise) ஒரு மாற்றமாகாது (ராம்கோபால் எதிர் துளசிராம் 51, அலகாபாத், 79 (F.B.)). ஒரு குடும்பத்தின் உறுப்பினர்களான 'அ', 'ஆ', என்ற இருவர் தங்கள் பங்கிற்கு வழக்கிட்டு ஆளுக்குப் பாதி என்று தங்களுக்குள் ஓர் ஒப்பந்தம்மூலம் பங்கிட்டுக்கொண்டால் அஃது அந்த இருவரிடையே நிகழ்கின்ற உரிமைமாற்றமாகக் கருதப்படமாட்டாது. அதைப்போல, ஓர் ஒத்திசைவும் உரிமைமாற்றம் ஆவதில்லை. ஏனெனில், தரப்பினர் ஒவ்வொருவருக்கும் ஏதோ ஒருவகை முன் பாத்தியதை இருப்பதாக ஓர் ஒப்பந்தத்தின்மூலம் ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டு வரையறுக்கப்படுகின்றது (கொன்னிலால் எதிர் கோவிந்தகிருஷ்ணு, 38 I.A. 87).

ஓர் உரிமைத் துறப்பு (Relinquishment) என்பது, ஒரு பாத்தியதையை முழுமையாகவோ பகுதியாகவோ விட்டுவிடுதல் ஆகும்; எனவே, அதுவும் உரிமைமாற்றம் எனக் கருதப்படுவதில்லை. அதைப் போலவே ஒரு பின்னடை உரிமையரின் (Reversioner) பின்னடை உரிமைத் துறப்பும் ஓர் உரிமைமாற்றமாக ஆவதில்லை.

ஒரு குத்தகையை விடுத்தலும் (Surrender of Lease) 5ஆவது பிரிவின்படி உரிமை மாற்றமாகாது. இதில் சிறிய, மற்றும் பெரிய உரிமைகள் ஒன்று கலக்கப்படுகின்றன. இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றம், நட்டர்லால் எதிர் தாதுபாய் (56 Bom. L.R. 447 S.C.,) என்ற வழக்கினில் ஓர் இந்து விதவை, தனது ஆயுள் பாத்தியதையைத் துறப்பதென்பது 5ஆவது பிரிவின் பொருளின்படி மாற்றமாகாது என்று கூறியிருக்கிறது.

ஒரு பொருட்பிணைப்பொறுப்பு (charge) உரிமை மாற்றமென கருதப்படுவதில்லை. ஏனெனில், இதில் அத்தகைய பொருட் பிணைப்பொறுப்புக்குட்பட்ட சொத்திலிருந்து பெறும் உரிமையே ஆகும். ஒரு வசதியுரிமை ஏற்படுத்துதலும் உரிமை மாற்றமாகாது.

நிகழ்காலத்திலோ அல்லது எதிர்காலத்திலோ ஏற்படுத்தல் : ஓர் உரிமை மாற்றம் என்பதாவது, நிகழ்காலத்தில் மட்டுமன்றி எதிர்காலத்திலும் செய்யப்படும் மாற்றளிப்பாகும். மாற்றளிப்பு, நிகழ்காலத்திலோ அல்லது எதிர்காலத்திலோ இருக்கலாம். ஆனால், சொத்து அவ்வமயத்திலிருப்பதாக இருத்தல் வேண்டும். (சாம்சுதீன் எதிர் அப்துல் உசேன், 31 பம்பாய், 165) இங்கு 'நிகழ்காலத்திலோ' அல்லது 'எதிர்காலத்திலோ' என்ற சொற்றொடர் 'மாற்றளிப்பு'ச் செயலையே குறிக்கின்றது; சொத்தினைக் குறிப்பதில்லை; ஏனெனின், இல்லாத பொருள் குறித்து உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியாது.

அதாவது, எதிர்காலத்தில் நடைபெறக்கூடிய ஒரு மாற்றளிப்பைச் செய்வதென்பதன் பொருளாவது, அப்போதிருக்கின்ற சொத்தினைக் குறித்து, அது செய்யப்படுகின்றது; ஆனல், சொத்தானது, உண்மையாக எதிர்காலத்தில் ஒருதேதியில் மாற்றப்படும் என்பதேயாகும். எதிர்காலத்தில் செயல்படக்கூடிய குத்தகை என்பது, இந்தப் பிரிவின்படி உரிமை மாற்றமாகும். ஆனல், இல்லாத ஒரு பொருள் குறித்துச் செய்யப்படும் உரிமைமாற்றமானது, 'அப் பொருள் வந்தவுடனேயே எதிர்காலத்தில் நிறைவேற்றக்கூடிய ஒப்பந்தமாக இயங்குகின்றது. பின்னல் பெறக்கூடிய சொத்தின் மாற்றங்கள், அதாவது, பிரிவு, 6 (a)-ன் படி இல்லாதிருந்து, அஃது ஒரு மறுபயனுக்காக நிகழக்கூடிய உரிமை மாற்றமாக இருந்தால், அது முழுமையாகச் செல்லக்கூடியது. அத்தகைய உரிமை மாற்றம், விற்பனையாளர் அச் சொத்துக்குரிய பாத்தியதை பெற்றவுடன் நிறைவேறக்கூடிய ஒப்பந்தமாகக் கருதப்படும். இவ் விதி ஹால்ராய்டு எதிர் மார்ஷல் (1862) 10 H.I.C.1 என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டிருக்கிறது. இந்தியச் சட்டத்தினில் தகைமைநெறி (எஸ்டேட் கோட்பாடு) ஏற்கப்படவில்லை எனினும், மறுபயனுடன் கூடிய எதிர்காலச் சொத்திற்கான உரிமை மாற்றமானது, எதிர்காலத்தில் நிறைவேற்றப்படக்கூடிய ஒப்பந்தமாக இயங்குகின்றது. பால்தியோ எதிர் மில்லர் (31 கல்கத்தா, 667); ஜுகல்கிஷோர் எதிர் ரா காட்டன் கம்பெனி (1955 S.C. 376).

எதை மாற்றலாம்

6ஆவது பிரிவு ஓர் உரிமை மாற்றத்தின் கருப்பொருள் குறித்துக் கூறுகின்றது. மேலும் எதனை மாற்றலாம்; எதனை மாற்றக்கூடாது என்பதையும் கூறுகிறது. 6ஆவது பிரிவு, பொதுவாக எத்தகைய சொத்தினையும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாமென்ற ஒரு பொது விதியை உரைக்கின்றது; ஆனல், இப் பிரிவு, 6ஆவது பிரிவு முதற்

பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ள இரண்டு விதிவிலக்குகளுக்குட்பட்டது. இந்த விதிவிலக்குகளாவன: (1) 6ஆவது பிரிவு (a) முதல் (i) வரை, யிலான உட்பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ள கட்டுப்பாடுகள் (2) அப்போது அமலிலிருக்கும் மற்ற எந்தச் சட்டங்களினாலும் விதிக்கப்படும் கட்டுப்பாடுகள். ஆகவே, வட்டார வழக்குகள் விதிக்கும் கட்டுப்பாடுகள், மற்றும் இப் பிரிவில் கூறப்பட்டிருக்கும் கட்டுப்பாடுகள் தவிர, மற்ற எந்தச் சொத்தையும் மாற்றலாமென்பது புலனாகிறது.

எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை

Spes Successionis) (~~Spes Euccessiorus~~) -6(a)

ஒருவர் உயிருடன் இருக்கும்போது, அவரது சொத்தினை அடுத்துப் பெறப்போகும் உறுதிநிலை மரபுரிமையரின் வாய்ப்பு அல்லது அவரது இறுதி விருப்பாவணத்தின்கீழ் இறுதிவிருப்பக் கொடையைப்பெறும் ஓர் உறவினரின் வாய்ப்பு, எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை என்று வழங்கப்படுகிறது. இத்தகைய எதிர்நோக்கிலிருக்கும் உரிமை, அச்சொத்தில் எவ்வித நலனையும் ஏற்படுத்தாது. அதனை, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தின் கருதுபொருளாகவும் கொள்ளமுடியாது.

'உயிருடன் இருக்கும் ஒருவரின் சொத்தில் அவரது சட்டப்படி வாரிசென நம்பிக்கை கொண்டிருப்பவருக்கோ, அல்லது அடுத்த உறவினருக்கோ, வருநிகழ்வு சார்ந்த மற்றவிதமான சொத்தோ, அல்லது சட்டப்படி அல்லது நேர்மை நெறிப்படியான நலனோ கிடையாது என்பது மறுக்கமுடியாத சட்டவிதி. ஒருவர், உயிருடன் வாழும்போது யாருக்கும் அவரது சொத்தினை எதிர்பார்த்திருக்கும், அல்லது அதனையடைய நம்பிக்கை கொண்டிருக்கும் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையைத் தவிர, வேறு உரிமை கிடையாது' என்று இன் ரீ பார்சன் (1890) 45 Ch. D. 51 என்ற வழக்கினில் நீதிபதி கே என்பவர் இதனை விளக்கியுள்ளார்.

6ஆவது பிரிவின் வாசகம் (a) ஒரு சொத்தினைப் பெறவிருக்கும் உறுதிநிலை மரபுரிமையரின் வாய்ப்பு, மாற்றக்கூடிய சொத்து அன்று என்று கூறுகிறது. எனவே, இத்தகைய வாய்ப்புகள் வெறும் கூறுகளேயன்றி, வரு நிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமை, அல்லது எதிர்கால நலன்கள் போன்ற நலன் ஒன்றுடன் இணைந்தது அன்று. தகைமை நெறியின்கீழ் (equity) ஹால்ராய்டு எதிர் மார்ஷல் (1862) 10 H.I.C. 1 வழக்கின்படியான எதிர்காலத்தில் எழும் நலன்கள் மாற்றப்பட அனுமதிக்கப்படுகின்றன,

இந்துச் சட்டத்தின்படி, ஓர் இந்துக் கைம்பெண் இறந்தபின் எழும் எதிர்நோக்கு மரபுரிமையரின் பின்னடை உரிமை (reversionary heir expectant), ஓர் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையாகும். இத்தகைய மாற்றம் யாரையும் கட்டுப்படுத்தக் கூடியதன்று; சட்டப்படியும் செல்லாததாகும் அமிர்த நாராயண் எதிர் கயாசிங்; 45 கல்கத்தா, 590 P.C. மைனர் ஒருவரின் தாய்வழிப் பாட்டன் சொத்தினில் உள்ள பின்னடை நலன், அவரது காப்பாளரால் விடுவிக்கப்பட்டுவிட்டது. உரிமை வயது அடைந்தவுடன் சொத்தினைத் திரும்பப் பெறுவதற்கு அவர் வழக்குத் தொடர்ந்தார். பேரம் ஒன்றிற்கான கருப்பொருளாக இவ் வகையான நலன் இல்லாமையால், இத்தகைய விடுவிப்பானது செல்லாததாகும் என்று பிரிவி கௌன்சில் கூறி, அவருக்கு ஆதரவாகத் தீர்ப்பளித்தது. 'ஒரு பெண் உரிமையாளர், தனது ஆயுட்காலத்திற்குக் கொண்டிருக்கும் சொத்தினில் அவர் உயிருடன் இருக்கும்வரை, ஓர் இந்து, பின்னடைவுரிமையருக்கு உரிமையோ, அல்லது நலனோ கிடையாது. ~~அவளது இறப்பிற்குப்பின், அவளிடம் எதுவும் இல்லை.~~ அவளது மறைவிற்குப் பின்பே, அவரது உரிமை உருப்பெறுகிறது. அதுவரை அது வெறும் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையே' என்று அது கூறியுள்ளது. அமிர்த நாராயணின் வழக்கில் பிரிவி கௌன்சில் எடுத்துரைத்த இந்துச் சட்ட விதியானது, பிரிவு 6-ன் உட்பிரிவு (a) படி அல்லாமல், தனியே பயன்படுத்தப்பட்டது. எனினும், 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, அதாவது, பிரிவு 2 (d)-லிருந்து 'இந்து' என்ற வார்த்தை நீக்கப்பட்ட பிற்கு, இச் சட்டத்தின் வாசகங்கள் நேரடியாக இந்துக்களுக்குப் பொருந்துகிறது.

உரிமை இறக்கத்திற்கான உரிமையை மாற்ற, அல்லது துறப்பதற்கான பின்னடை வாரிசின் ஒப்பந்தம் கூடச் செல்லாதது; ஆனந்தா எதிர் கௌர் மோகன் 1923 (50) கல்கத்தா, 925.

பிரிவு 2 (d) -ன் வாசகங்களின்படி இந்த 6 (a) பிரிவு, முகமதியர்களுக்குப் பொருந்தாது. எனினும், முகமதியரின் சட்டவிதியும் 6 (a) பிரிவில் கூறப்பட்டவையே கொண்டிருக்கிறது. எனவே, எதிர் நோக்கு இறங்குரிமையை மாற்றுதல் அச் சட்டத்திலும் செல்லாததாகும். சம்சுதீன் எதிர் அப்துல் உசேன் (1906 31 பம்பாய் 165.

ஆங்கிலச் சட்டத்தினில், எதிர் நோக்கியிருத்தல் மாற்றப்படக் கூடிய சொத்தாகக் கருதப்படவில்லை. எனினும், பணத்திற்காக உரிமை மாற்றுதல் வெளிப்படையாகத் தடை செய்யப்படவில்லை. எனவே, அத்தகைய உரிமை மாற்றமானது, எதிர் நோக்கியிருத்

தல் ஒரு நலனாக மாறும்போது, மாற்றப்படுவதற்கான ஒப்பந்த மாகச் செயல்படுகிறது. இஃது எல்லன்பாரோ (1903, 1 Ch. 697 at 700) என்ற வழக்கினில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் கூறப்பட்ட இந்தக் கோட்பாடு, 'முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு' என்று வழங் கப்படும். இஃது இந்தியச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 43 ஆவது பிரிவிலும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது (ஒருவர், ஒரு சொத் தில் தமக்கில்லாத உரிமையை உள்ளதாகக் காட்டி மற்றொரு வருக்கு மாற்றுகிறார். அதற்குப் பிறகு, மாற்றியவருக்கு அச் சொத் தில் உரிமை ஏற்பட்டால், அதன் பயனை மாற்றுதல் பெற்றவரே அடைவார். மாற்றியவர், தாம் எவ்வித உரிமையையும் மாற்ற வில்லை என்று வாதாடுவது சட்டப்படி தடை செய்யப்படுகிறது. இது 'முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு' எனப்படும்.)

ஓர் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமைக்கும் வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன் அல்லது வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமைக்கும் (Contingent interest and contingent remainder) வேறுபாடுகள் உண்டு. இத்தகைய வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமை, அல்லது வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன், நிகழவிருக்கும் நிகழ்ச்சியைப் பொறுத்த நலன் ஆகும். அது நிறை வேறலாம்; அல்லது நிறைவேறாமல் போனாலும் போகலாம். மேற்கோளாகச் சொத்து A-க்குப் பின்னர், C ஐ மணந்தால், B அதனைப் பெறலாம் என்று தரப்படுவதாக வைத்துக்கொள்வோம். B, இங்கு ஒரு வருநிகழ்வு சார்ந்த நலனைப் பெறுகின்றார். அவர் A இறக்குமுன் C ஐ மணக்கவேண்டும் என்ற நிபந்தனையை நிறை வேற்றினால்தான், A-க்குப் பிறகு சொத்தினைப் பெறமுடியும். முன்பு இங்கிலாந்து நாட்டின் இயற்றாச் சட்டப்படி (common law) வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன், வெறும் சாத்தியக் கூறு எனக் கருதப்பட்டதால், மாற்றப்படமுடியாத ஒன்றாக இருந்தது. ஹால்ராய்டு எதிர் மார்ஷல் என்ற வழக்கினில் கூறப்பட்டவாறு, தகைமை நெறியின்படி (equitable doctrine) இத்தகை நலனை மறுபயனுடன் மாற்றுவது எதிர்கால ஒப்பந்தமாகச் செயல் படுகிறது. தற்போது, ஆங்கிலச் சட்டத்தினில் தகைமை நெறி யினால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டவாறு, வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரி மைகளைச் சட்டப் பூர்வமாக இன்று மாற்றலாம். இந்தியச் சட்ட நிலை, மாயேட் எதிர் அஃபிஷியல் அசைனி (8 இரங்கூன் 8) என்ற வழக்கினில் விளக்கமாக எடுத்து வைக்கப்பட்டிருக்கிறது. வரு நிகழ்வு சார்ந்த நலன் என்பது, சொத்து ஒன்றினைப் பெறவிருக்கும் உறுதிநிலை மரபுரிமையரின் சாத்தியக் கூறுகளிலிருந்து வேறு பட்டது. இஃது உயிர்வழிக் கொடையைப் பெறும் உறவினரின் வாய்ப்பு, அல்லது வழக்கிடுவதற்கான வெறும் உரிமை போன்ற தன்று. இது நன்கு கண்டறியக்கூடிய சொத்து இந்தியாவில்

இத்தகைய நலன்கள் மாற்றப்பட்டு வந்திருக்கின்றன. ஒருவர், தன் விருப்பப்படி எப்படி வேண்டுமானாலும் உரிமை மாற்றம் செய்து பொருள் பெற முடியும் என்பதாக மேற்கண்ட வழக்கினில் கூறப் பட்டுள்ளது.

மாற்றப்படக்கூடிய உரிமை, சேர்ந்தடை உரிமையாய் (vested right) இருப்பின், பிரிவு 6 (a) பொருந்தாது. எடுத்துக்காட்டாக, இந்து ஒருவர் இறக்கும்போது, அவரது மனைவியும், தம்பியும் இருக்கின்றனர் என்று வைத்துக்கொள்வோம். மனைவிக்குப் பிறகு, தம்பி உயிருடன் இருந்தால், சொத்தினை அடையும் வாய்ப்பு அவருக்கு இருக்கின்றது. இத்தகைய வாய்ப்பினை அவர் மாற்ற முடியாது. ஆனால் இறந்தவர், தான் உயிருடன் இருக்கும்போதே தன்னுடைய சொத்துகளைத் தனது மனைவிக்கு ஆயுள்காலம் வரையும், பின்னர், தனது தம்பிக்கும் கிடைக்கவேண்டும் என்பதாக ஆவணம் எழுதி வைத்திருந்தால், தம்பி ஒரு சேர்ந்தடை உரிமை பெறுகின்றார். இத்தகைய உரிமை, மனைவிக்குப் பிறகு நிச்சயம் சேர்ந்தடையும். இத்தகைய உரிமை வெறும் சாத்தியக் கூறு அன்று. இதனை அவர் யாருக்கு வேண்டுமானாலும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம்.

இனி, 6 (a) பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதிக்கும் 43ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதிக்கும் உள்ள வேறுபாட்டினைக் காண்போம். ஒருவர், வேண்டுமென்றே அல்லது மோசடியாகவோ ஒரு சொத்துத் தனக்குரியது என்று வேறொருவரை நம்பச் செய்து, அவரை அச் சொத்தினை வாங்கும்படி தூண்டுகிறார் என்று வைத்துக்கொள் வோம். அவர் அச் சொத்தினைப் பின்னர்ப் பெற நேரிட்டால், சட்டம் அவரை அச் சொத்தினை மாற்றியளிக்கும்படி கட்டாயப் படுத்தும்; இது முரண்தடை கோட்பாட்டின்கீழ் அமைந்தது. அவர் தான் ஒப்புக்கொண்டபோது தனக்கு உரிமையிருக்கவில்லை என்று வாதிட முடியாது. பின்னர், அவரைச் சேர்ந்தடைந்த உரிமை, முரண் தடையை ஊட்டுவிக்கும் திலக்தாரிலால் எதிர் கேதன்லால் (47. I.A. 239). ஆனால் இந்தக் கோட்பாடு மாற்றக் கூடிய சொத்துகளுக்கே பொருந்தக் கூடியது. எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை போன்றவற்றுக்குப் பொருந்தாது. இங்கு இந்து பின்னடையுரிமையர் (Hindu reversioner) ஒருவர், எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையைப் பின்னடையுரிமையர் என்ற முறையில் மாற்று கிறார்; இவ்வாறு மாற்றப்படுவது சட்டத்தினால் தடை செய்யப் பட்ட ஒன்று. ஆனால், அவரே பின்னடையுரிமையர் என்ற முறை யில் அல்லாமல் சொத்தின் உரிமையாளர் என்ற முறையில் அதை மாற்றினால் முரண்தடைத் தத்துவம் பயன்படுத்தப்படும்; அவர்,

அச் சொத்தினைப் பெறும்போது அதனை மாற்றச் செய்ய நேரிடும். முன்னதில் பின்னடை உரிமையர், தடை செய்யப்பட்ட ஒரு பின்னடை உரிமையை மாற்றுகிறார். பின்னதில் ஒருவர், தனக்கு உரிமையில்லாச் சொத்தினை மாற்றுகிறார். முன்னது, பிரிவு 6 (a)-ன் கீழ் வருகின்றது; சட்டப்படி செல்லாதது; பின்னது, பிரிவு 43 ன் கீழ் வருகின்றது, மாற்றுபவர் உரிமை பெறும்போது, அது செல்லக் கூடிய உரிமை மாற்றமாக மாறுகின்றது. இந்தியத் தலைமை நீதி மன்றம், ஜும்மா மஜித், மெர்க்கரா எதிர் கொடியமணியேந்திரா (A.I.R. 1962 S.C. 847) என்ற வழக்கினில் இரண்டின் எல்லைகளைப் பற்றி விளக்கமாக உரைத்துள்ளது. பிரிவு 6 (a) என்பது, நிலை முறைச் சட்டத்தின் ஒரு விதியாகும். பிரிவு 43 என்பது, முரண் தடைபற்றிய நடைமுறைச் சட்ட விதியாகும். இரண்டும் வெவ்வேறு நிலைகளில் செயல் புரிகின்றன; ஒன்று மற்றொன்றின் எல்லையைத் தொடுவதில்லை. பிரிவு 43-ல் மாற்றம் செய்தவர் நல்லெண்ணத் துடன் செய்தாரா, அன்றி மோசடியாக நம்பச் செய்தாரா என்பதைவிட, மாற்றம் செய்தவர் அவ்வாறு தூண்டப்பெற்று செயல்பட்டாரா என்பதையே கவனிக்கவேண்டும்.

6 (a), 'அதைப்போன்ற மற்ற எந்த வெறும் சாத்தியக் கூறுகளும்' மாற்றப்பட முடியாதன என்று கூறுகின்றது. இவை, எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை போன்ற தன்மை கொண்டனவாக இருக்கவேண்டும். இதற்குச் சில எடுத்துக்காட்டுகள் காண்போம். மீன் பிடிப்பவர் ஒருவர், தனது அடுத்த வலையில், தான் பெறப் போகும் மீன்களைப்பற்றிய உரிமையை மாற்றுகிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். அடுத்த வலையில் மீன்கள் கிடைக்குமா, இல்லையா என்பதை உறுதியாகக் கூறமுடியாது. மீன்கள் கிடைக்க வாய்ப்புகள் மட்டுமே உள்ளன. எனவே, மீன்கள் கிடைக்கும்வரை அதன் உரிமைகளை மாற்றமுடியாது. இதைப்போல, ஒருவர் தனக்கு எதிர்காலத்தில் கிடைக்கவிருக்கும் ஊதியத்தை (அதனைப் பெறும்வரை) மாற்ற இயலாது. கோயிலில் எதிர்காலத்தில் பெறவிருக்கும் படையல்களை (காணிக்கைகளை) மாற்ற இயலுமா என்பதுபற்றிய கருத்து வேற்றுமை இருக்கிறது. எதிர் காலத்தில் வழிபடுவோர் கொடுக்கவிருக்கும் படையல்கள், வெறும் வாய்ப்புகளே. எனவே, அவற்றை ஒருவர் மாற்றம் செய்ய முடியாது என்று கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றம், பஞ்சதாகூர் எதிர் விந்தேஸ்வரி (43 கல்கத்தா, 28) என்ற வழக்கினில் கூறியுள்ளது. ஆனால், அலகாபாத், பாட்னா உயர்நீதிமன்றங்கள் இத்தகைய உரிமைகள் நிச்சயமாகப் பெறப்போகும் உரிமைகள்; எனவே, இவற்றை மாற்ற முடியும் என்று கூறியுள்ளன பாலமுகுந்த் எதிர் துலாராம், 50 All. 394; நந்தகுமார் எதிர் கணேஷ்தாஸ், 58

அலகாபாத், 457; சுப்ராம் எதிர் இராம்கிசர்ன், A.I.R. 1943 லாகூர், 265).

உடைமை மீட்பு உரிமை
(Right of Re-entry) –6(b)

பிரிவு: 6 (b), ஒருவர், பின்நிபந்தனை ஒன்றினை மீறியதனால் ஏற்படும் உடைமை மீட்பு உரிமையைமாற்ற முடியாது என்று கூறுகின்றது. உடைமைமீட்பு உரிமை என்பது, முன்னர், சுவாதீனத்தை உடைமையை) வேறொருவரிடம் கொடுத்தபோது தன்னுடன் நிறுத்திவைத்துக்கொண்ட உரிமையின்படி சுவாதீனத்தைத் திரும்பவும் எடுத்துக்கொள்ளுவதாகும். இத்தகைய உரிமை, இச் சட்டத்தில் பிரிவு 111 உட்பிரிவு (g)யிலும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இந்தப் பிரிவின்படி குத்தகை விடுபவர், குத்தகை எடுத்தவர் ஆகியோர் வெளிப்படையான நிபந்தனை ஒன்றினை மீறும்போது, உரிமையை மீட்கலாம் என்ற உரிமையைப் பெற்றிருந்தால், அந்த உரிமையைச் செயல்படுத்தலாம். இத்தகைய நிபந்தனை, பிரிவு 31-ல் கூறப்பட்டுள்ள, ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள சொத்தை, அல்லது உரிமையை இழப்பதற்குக் காரணமாகும் பின் நிபந்தனை ஆகும். ஓர் உடைமை மீட்பு உரிமை இருக்கிறதென்றால், அதனுடன் பின்னடை உரிமை கொண்ட சொத்து ஒன்றும் இருக்கிறது என்று பொருள்படும். உடைமை மீட்பு உரிமையை மட்டும் சொத்திலிருந்து தனித்தெடுத்து மாற்ற முடியாது. ஆனால், ஓர் உரிமை மாற்றத்தின் கருப்பொருள் உடைமைமீட்பு உரிமையை மட்டுமல்லாமல், வாடகையைச் செலுத்தாவிடின், குத்தகைப் பறிமுதல் செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனை கொண்டதாயிருந்து, பின்னடை உரிமையும் மாற்றப்படுவதாக இருந்தால், இப் பிரிவினால் அது பாதிக்கப்படாது; வாகுரன் எதிர் அரங்கய்யங்கார், 15, சென்னை, 125.

பிரிவு 6 (c) எதைத் தடைசெய்கிறது என்றால், பின் நிபந்தனை ஒன்றை மீறும்போது எழும் உடைமை மீட்பு உரிமையை மாற்றுவதை மட்டுமேயாகும். இத்தகைய உரிமை, குத்தகை ஒன்று முடிவுறும்போது எழுகின்ற உடைமை மீட்பு உரிமையிலிருந்து மாறுபட்டது. ஆனால், ஒருவர் உடைமை மீட்பு உரிமை மட்டுமன்றிச் சொத்திலுள்ள எல்லா உரிமைகளையும் மாற்றுவது தடைசெய்யப்படவில்லை. அத்தகைய உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடியதே; விசுவேசுவர் எதிர் மகாபலேசுவர் (1919) 43 பம்பாய், 28.

வசதி உரிமை
(Easement) –6(c)

பிரிவு 6 உட்பிரிவு (c), வசதியுரிமையொன்றினை ஓங்கு சொத்திலிருந்து தனித்தெடுத்து மாற்றக்கூடாது என்று கூறுகின்றது.

ஒரு வசதியுரிமை என்பது, குறிப்பிட்ட நிலத்தினை வைத்திருக்கும் உரிமையாளராவது, அல்லது அதை வைத்திருப்பவராவது, அந்த நிலத்தினுடைய பயன் நுகர்ச்சிக்காக அந்நிலத்தினுள்ளோ, அல்லது அதன் மேலோ, அல்லது தன்னுடையதல்லாத மற்றவரின் நிலத்தினைக்குறித்தோ, ஏதாவது ஒன்றைச் செய்வதற்கு, அல்லது இடையுறுது செய்வதற்கு, அல்லது ஏதாவதொன்று நடப்பதைத் தடுப்பதற்கு, அல்லது இடையுறுது தடுப்பதற்கு. பெறுகின்ற உரிமையாகும். இஃது இந்திய வசதிஉரிமைகள் சட்டம், 1882-ன் 4ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. ஒவ்வொரு வசதியுரிமையிலும் ஓங்கு சொத்து (dominant heritage), ஒடுங்குசொத்து (servient heritage) என்ற இரண்டு இருக்கவேண்டியது அவசியமாகிறது. ஒரு சொத்து இன்னொரு சொத்தினைத் துய்ப்பதற்கு வேண்டியிருக்கிறது. எனவே, ஒன்றுடன் ஒன்று இணைந்த சொத்துகளிலிருந்து, ஒன்றினைமட்டுமே பிரித்தெடுக்க முடியாது. இவை, சொத்து, ஒன்றுடன் இணைந்த கிளைநலன்கள் ஆகும். இவை, சொத்து மாற்றப்படும்போது, அதனுடன் இணைந்து மாற்றம் பெறுபவருக்குச் சென்றுவிடும். வசதியுரிமை என்பது, மாற்றப்படும் சொத்து ஆகாது. எனவே, பயன் நுகர்ச்சி கொண்ட சொத்துடன் அல்லாமல், தனியே உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியாது.

பிரிவு 6(c), இருக்கின்ற வசதியுரிமை யொன்றினை மாற்றுதல் பற்றியே குறிப்பிடுகின்றது. அது வசதியுரிமை ஒன்றினை அளிப்பது பற்றிக் குறிப்பிடவில்லை. வசதியுரிமையை அளித்தல், சொத்துரிமை மாற்றம் ஆவதில்லை. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் வாசகங்கள் இவற்றிற்குப் பொருந்தா. ஓர் ஒடுங்கு சொத்து உரிமையாளருக்கு ஆதரவாக இருக்கின்ற வசதியுரிமையை விடுவிக்கலாம். ஆனால், அவ்வாறு விடுவிப்பது உரிமை மாற்றம் அன்று; வசதியுரிமை மறைவாகும். வசதியுரிமைகள் சுமத்துதல், பெறுதல், மற்றும் மாற்றுதல் போன்றவை இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் இரண்டாவது அதிகாரத்தில் கூறப்பட்டுள்ளன.

ஒருவருக்குச் சொத்தொன்றில் தனிப்பட்ட முறையிலுள்ள தனிப்பட்ட நுகர்ச்சிகொண்ட நலன்

(Interest in Property Restricted to Personal Enjoyment) 6(d)

பிரிவு 6 உட்பிரிவு (d) : சேவைக்கான உடைமையுரிமை (service tenures), கோவிலிலுள்ள அர்ச்சகருடைய பணி போன்றவை ஒருவருக்கு மட்டுமே தனிப்பட்ட முறையில் துய்ப்பதற்கு உரியவை; அவற்றை வைத்திருப்பவர் மாற்றமுடியாது என்று கூறுகிறது.

இத்தகைய உரிமைகள் குறிப்பிட்ட ஒருவர் மட்டும் அனுபவிக்க வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாட்டின்கீழ் வழங்கப்படுகின்றன. இவை மாற்றப்படுவதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டால், என்ன நோக்கத்திற்காகக் கொடுக்கப்பட்டதோ அது நிறைவேறுமல் போகக்கூடும். அறக்கொடை ஒன்றின்கீழ் சமயப்பணி ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டு, அது விற்கப்பட்டால், அறக்கொடையின் நோக்கம் அழிவுறும். மேலும், பிற்காலத்தில் அத்தகைய பணி செம்மையாக நடைபெறும் என்ற உறுதியும் (உத்தரவாதம்) இருக்காது. எனவேதான், சமயப்பணிக்கான சொத்துகள் மாற்ற இயலாதன என்று கூறப்படுகிறது. ஒரு கோவிலின் அறங்காவலர் (Shebait), அல்லது ஒரு மடத்தின் தலைவர், (Mohant) அல்லது வக்ஃபின் முத்தவல்லி ~~(Muthualli)~~ ஆகியோரின் பதவி உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாதவை. இதைப்போல, ஒரு குறிப்பிட்ட இடத்திலோ அல்லது கோவிலிலோ ஆற்றக்கூடிய புரோகிதர் ஒருவரின் சமயச் சடங்கிற்கான உரிமை, ஓர் உரிமை மாற்றத்திற்கான கருப்பொருள் ஆகாது; (இராஜாராம் எதிர் கணேஷ் 25 பம்பாய், 131). மேலும் அர்ச்சகர், அல்லது பூசாரியின் ஊதியம் மாற்ற முடியாதது. ஏனெனில், அஃது அவருடைய பணியுடன் பிரிக்க முடியாதபடி இணைந்த ஒன்று. (மாகா மாயா எதிர் அரிதாஸ் 42 கல்கத்தா, 45:).

சேவைக்கான உடைமை உரிமையில் (service tenure) நிலத்தின்கண் உள்ள நலன் என்பது, ~~செய்யக்கூடிய~~ ஒருவர் செய்யக்கூடிய சேவைக்கான ஊதியமாகும். அதாவது, ஒரு பணியை, அல்லது சேவையைச் செய்வதற்கு ஊதியம் எதுவும் கொடுக்காமல், அவர் அப்பணியை, அல்லது சேவையைச் செய்யும்வரை அவர் அனுபவிப்பதற்காக நிலம் ஒன்றில் உரிமை கொடுக்கப்படுகிறது. எனவேதான், அவரது சேவையும் அவர் பெற்றுள்ள உடைமை உரிமையும் ஒன்றோடு ஒன்று இணைந்திருப்பதால், அவ் வுரிமை பிறருக்கு மாற்றமுடியாது என்று கூறப்படுகிறது. தமிழ்நாட்டில், கர்ணம் நிலங்களை, அதை வைத்திருப்பவர், தனக்குப் பின்னர் வருபவரின் நலனகளைப் பாதிக்கும் வகையில் மாற்ற முடியாது என்பதாக ஒரு வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதைப்போலவே, இனும் நிலங்களைக் கோவில்களில் செய்யப்பட்டும் ஸ்வஸ்திவாசகம், சேவை போன்றவை மாற்ற இயலாதன (ஆஞ்சநேயலு எதிர் ஸ்ரீவேணுகோபால், 922, (45) சென்னை, 620).

வாங்கு முன்னுரிமை (Pre-emption) என்பது, மற்றவர்களுக்கு முன்னராக ஒரு சொத்தை வாங்கும் உரிமை. இஃது ஒருவருக்கு அளிக்கப்படும் தன்பட்ட உரிமை; வேறு பதியவர்களுக்கு இதனை மாற்றமுடியாது. இதையளிக்கும் நோக்கம் என்னவெனில், புதிய

வர்களை, உடன் பங்குதாரர்களாகச் சேர்த்தால், சில வசதிக்குறைவுகளும் இடைஞ்சல்களும் நேரலாம் என்பதனால், அதனைத் தடுப்பதற்காக ஆகும். எனவேதான், இஃது ஒருவருக்கு அளிக்கப்படும் தனிச் சலுகை என்பதனால், இதனை அவர் வேறொருவருக்கு மாற்ற முடியாது.

எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமை

(Right to Future Maintenance) – 6(dd)

இப் பிரிவின் அடுத்த வாசகம், எதிர்காலத்தில் எழக்கூடிய அல்லது பெறக்கூடிய, அல்லது நிர்ணயிக்கப்படக்கூடிய எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமையை மாற்றமுடியாது என்று கூறுகிறது. இவ் வாசகம் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் ஏற்படக்கூடிய புதிய வாசகம். இந்தச் சட்டத் திருத்தத்திற்குமுன் எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவி, நீதி மன்ற தீர்ப்பாணையின்மூலம் நிர்ணயிக்கப்படும்போது, அது மாற்றப்படக் கூடியதா, இல்லையா என்பதுபற்றிய கருத்து வேற்றுமைகளிருந்தன. சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மாற்றப்படக் கூடியது என்றும், கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றம் அவ்வாறு மாற்றப்படக் கூடியதன்று என்றும் கூறுகின்றன. இதனுடைய விளைவு என்னவெனில், ஒரு வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான தீர்ப்பாணையை உரிமை மாற்றம் செய்தால், ஏற்கெனவே சேர்ந்தடைந்த வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கு மட்டுமே அது செல்லக்கூடியது; பின்னர், எழக்கூடிய தொகைக்குச் செல்லக் கூடியதன்று. இந்துக் கைம்பெண் ஒருத்தியின் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி என்பது, அவளது தனிப்பட்ட உரிமை. இத்தகைய தன்மையின் காரணமாகவே அது மாற்றப்படக் கூடியதன்று; எனினும், வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான பாக்கி, மற்ற எல்லாக் கடனைப் போலவே ஜப்தி செய்ய, மற்றும் விற்கக்கூடியது. எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவி என்பது, பின்னர், ஒருவருக்குப் பயன்தரக்கூடியவாறு அமைந்தது. எனவே, அத்தகையது பொருட்பிணைப்பொறுப்புமூலம் பெறப்பட்டாலும் அல்லது வேறு எந்த வகையாலும் நிர்ணயிக்கப்படக் கூடியதாக இருந்தாலும் மாற்றப்படக்கூடாது என்பது, சட்டப் பூர்வமாக ஏற்பட்ட தடையாகும். 6 (dd) வாசகம், இத்தகைய உரிமை பெற்றிருப்போரின் நலன்களைக் காக்கவும், எதிர்காலத்தில் அவர்களுடைய வாழ்க்கைப் பிழைப்பினை இழக்காமல் இருப்பதற்காகவுமே நோக்கமாகக்கொண்டது. செலிக்காணி எதிர் ஸ்ரீ ராஜ ரால் பிரதயும்மா (A.I.R. 1957 ஆந்திரா. 215). உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் 60ஆவது பிரிவும்கூட, எதிர்கால

வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமை ஜப்திக்கு உட்பட்டதன்று என்று கூறுகிறது.

வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமை
(Mere Right to sue) - 6(e)

6ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (e)-ன்படி வழக்கிடுவதற்கான வெறும் உரிமை மட்டும் மாற்றப்பட முடியாது. இது தீங்கு, அல்லது இழப்பிற்கு ஆளான ஒருவரின் தனிப்பட்ட உரிமை. எனவே, அவர் தன்னுடைய சொந்த உரிமையை மாற்றம் செய்ய முடியாது. தீங்கியல் சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீட்டிற்கான உரிமைகளோ, அல்லது ஓர் ஒப்பந்த முறிவினால் ஏற்படும் உரிமைகளோ வழக்கிடுவதற்கான வெறும் உரிமைகளாகும். இதனை உரிமை மாற்றம் செய்ய இயலாது. ஆனால், ஒரு சொத்தினைக் குறித்த இழப்பீடு, அல்லது சரியீடு பெறுவதற்கான உரிமை, அச்சொத்துடன் மாற்றப்படுவது, இப் பிரிவினால் பாதிக்கப்படாது. அவை செல்லக்கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் ஆகும்.

ஒரு தீர்ப்பாணை என்பது, ஒரு தொடர்தகு பாத்தியமோ, அல்லது வெறும் வழக்கிடுவதற்கான உரிமையோ அன்று. பாத்தியதை ஒன்று தீர்ப்பாணையாக மாறும்போது, அது வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமையாக இருப்பதில்லை. இத்தகைய தீர்ப்பாணையை ஒருவர் உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியும். இடைக்கால வருமானம் (mesne profits) என்பவை அறுதியிடா இழப்பீடாகவும், கடனுமாக இல்லாதவரை, இடைக்கால வருமானத்திற்கான வழக்கிடும் உரிமையானது மாற்ற முடியாதது. ஆனால், இதற்கான தீர்ப்பாணை ஒன்று பெறப்பட்டால், அவற்றை முறைப்படி மாற்றமுடியும். பிரிவு 6 (e)-ம் இதனைத் தடுப்பதில்லை (துர்கா சந்தர் எதிர் காளிதாஸ் சந்தர் 2 C.W.N. 43; சந்திரசேகரலிங்கம் எதிர் நர்கபூஷணம் A.I.R. 1927 சென்னை. 817).

அறுதியிடப்பட்ட திட்டவட்டமான கடனைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான உரிமை, வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமை ஆகாது. எனவே, இதனை மாற்றுவதில் தடை ஏதுமில்லை. ஒருவரிடமிருந்து ஒரு குறிப்பிட்ட தொகை வரவிருந்து, அதை மாற்றளிப்புமூலம் பெற முடியும் என்றிருந்தால், அத்தகைய உரிமை வெறும் வழக்கிடுவதற்கான உரிமை ஆகாது. பிரிவு 6, உட்பிரிவு (e) இதனைப் பாதிப்பதில்லை. ஆனால், அத்தகைய தொகையைக் கணக்கெடுத்துப் பார்த்த பின்தான் அறுதியிட முடியும் என்றிருந்தால், அத்தகைய உரிமையை மாற்றம் செய்யமுடியாது.

அடுத்து வழக்கிடுவதற்கான உரிமைக்கும் தொடர்தகு பாத்தியத்திற்குமுள்ள வேறுபாட்டினைக் காண்போம். நடப்பி லுள்ள ஒப்பந்தம் ஒன்றில் இருக்கும் பயன்தரும் நலன் என்பது தொடர்தகு பாத்தியமாகும். இதனை ஒருவர் மாற்றியளிக்கமுடியும். ஆனால், ஒப்பந்த முறிவினால் ஏற்படக்கூடிய இழப்பீட்டிற்கான பாத்தியதை என்பது, வெறும் வழக்கிடுவதற்கான உரிமையாகும். இதனை மாற்றினால் பிரிவு 6 (e)-ன்படி செல்லாததாகிவிடும் (ஜாபர் மெகர் அலி எதிர் பட்ஜ்பட்ஜ் ஜூட் மில்ஸ் கம்பெனி 33 கல்கத்தா, 702). இதில் A என்பவர், B என்பவருக்குக் குறிப்பிட்ட அளவு கோணிப் பைகளை விற்பதற்கு ஒப்புக்கொண்டார். அவை ஒப்பந்தத்திற்குப் பின் ஒரு நாள் ஒப்படைக்கப்படவேண்டியவை. B, ஒப்பந்தத்தை C-க்கு மாற்றியளித்து விட்டார் பின்னர், A, ஒப்பந்தப்படி நடக்கத் தவறிவிட்டார். C, வழக்குத் தொடுத்தார். C-க்கு இழப்பீடு பெறுவதற்கு உரிமையுண்டு என்று தீர்ப்புக் கூறப் பட்டது. C-க்கு மாற்றளிக்கப்பட்டது தொடர்தகு பாத்திய மாகும். எனவே, அது முறைப்படி மாற்றப்படக் கூடியது. ஹீராசந்த் எதிர் நெம்சந்த் (47 பம்பாய், 719) என்ற வழக்கினில், ஒப்பந்த முறிவுக்குப் பிறகு மாற்றளிப்புச் செய்யப்பட்டது. இது வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமை. எனவே, இத்தகைய மாற்றளிப்புச் செல்லக் கூடியதன்று என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட் டுள்ளது.

தொடர்தகு பாத்தியத்திற்கும் வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமைக்கும் உள்ள வேறுபாட்டினை அறிந்து கொள்ளும் முறை என்னவெனில், சம்பந்தபட்ட பாத்தியதை ஒரு நிர்ணயிக்கப் பட்ட திட்டவட்டமான தொகையைப் பொறுத்ததா, அல்லது அறுதியிடப்படாத இழப்பீட்டினைப் பொறுத்ததா என்பதைக் கவனிக்கவேண்டும். அறுதியிடப்படாத் தொகையைக் குறித்து இருந்தால், அது வெறும் வழக்கிடுவதற்கான உரிமையாகும் (மன்மத நாத் எதிர் இதயத் அலி), (5 I.A. 41). B என்பவர், A-ன் குத்தகைதாரர். பிறகு, A, தன்னுடைய பின்னடை உரிமையை C-க்கு விற்றுவிட்டார். அவர் மேலும், குத்தகைதாரர் செலுத்தத் தவறியதனால், தான் செலுத்திய தொகையைத் திரும்பப் பெறும் உரிமையையும் மாற்றளிப்புச் செய்துவிட்டார். குத்தகைதாரர் செலுத்தத் தவறிய செயல், இழப்பீடு ஒன்றிற்கான பாத்தியத் தொகை கொடுப்பது ஆகாது. ஆனால், குறிப்பிட்ட ஒரு தொகையை A செலுத்தியதால், அதனை ஈடு செய்த தொகைக்கான பாத்தியம் அவருக்கு உண்டு என்று பிரிவி கௌன்சில் கூறியிருக்கிறது. எனவே, தொடர்தகு பாத்தியம் போன்ற இத்தகைய மாற்றளிப்பு முறைப் படி செல்லக் கூடியதாகும்.

பொதுப் பதவி, சம்பளம் போன்றவற்றை மாற்றுதல்

(Transfer of Public Office, Salary etc.,) -6(f)

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 6, உட்பிரிவு (f) பொதுப் பதவி, அல்லது பொதுப் பணியாளரின் சம்பளம் முதலியன மாற்றப்பட முடியாதவை என்று கூறுகிறது. இங்குக் கூறப்படும் பொதுப்பதவி என்பது, பிரிவு 6, உட்பிரிவு (d)-ல் குறிப்பிடப்பட்ட ஒருவருக்குத் தனிப்பட்ட முறையில் உரிய சொத்தினைப் போன்றது. ஒரு பொதுப்பணியில் சம்பளம் கொடுப்பது, அப் பதவியை நன்முறையில் காப்பாற்றவும், அவரது கடமைகளைச் சரிவர நிறைவேற்றுவதற்குமேயாகும். எனவே, அத்தகைய சம்பளத்தை வேறொருவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்வது என்பது, பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரானது (லிவர்பூல் கார்ப்பரேஷன் எதிர் ரைட் (28, L.J. (Ch. 868). சம்பளம் என்பது ஒருவர் செய்கின்ற பணிகளுக்காகக் காலந்தோறும் வழங்கப்படுகின்ற கைம்மாறு, அல்லது இழப்பீடு போன்றது.

M & S. M. ரயில்வே எதிர் ரூப்சந்த் (A.I.R. 1950 பம்பாய், 155): இதில் வாதியானவர் பிரதிவாதியின் சம்பளத்திலிருந்து மாதம் ரூ. 2 ஐ ஜப்திமூலம் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்பதாக ஓர் ஒப்புதல் தீர்ப்பாணை ஏற்பட்டது. இத்தகைய ஒப்பந்தம் பொதுக்கொள்கைக்கு எதிரானது என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட்டுள்ளது.

ஒருவரது பணி, பொதுப்பணியாக இல்லாமலிருப்பின், அது மாற்றப்படலாம். அரசுப் பணிகள், அறங்காவலர், முத்தவல்லி, மடத்தின் தலைவர் ஆகியோரின் பணிகள் பொதுப்பணிகளாகும்.

ஓய்வுச் சம்பளத்தை மாற்றுதல்

(Transfer of Pension) -6(g)

ஓய்வுச் சம்பளம் (Pension) என்பது, உரிமை, சலுகை ஆகிய காரணங்களுக்காக அல்லாமல், முன்பு பணிகள் புரிந்தமைக்காகவும், சில குறிப்பிட்ட சிறப்புத் தகுதிகளுக்காகவும் காலந்தோறும் வழங்கப்படும் படி, அல்லது உதவித் தொகையாகும். ராணுவ, மற்றும் அரசு ஓய்வுச் சம்பளம் மாற்றப்படக்கூடிய ஒன்றன்று என்று பிரிவு 6 (g) கூறுகிறது. போனஸ் அல்லது பரிசு போன்றவை ஓய்வு ஊதியம் ஆகமாட்டா.

மாற்றப்பட முடியாதன -6(h)

6ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (h) மாற்றப்படுபவைபற்றிய பொது விதிகளைக் குறிப்பிடுகின்றது. பிரிவு 6 (h) (1) எவற்றை

மாற்றக் கூடாதோ, அவற்றை மாற்றமுடியாது என்று பொதுச் சட்ட நெறியினைக் கூறுகின்றது. இது 6ஆவது பிரிவின் மற்ற உட்பிரிவுகளைப் போல எத்தகைய சொத்துகளை மாற்றமுடியாது என்று குறிப்பாகக் கூறவில்லை.

பொருளின் தன்மையின் காரணமாக மாற்ற முடியாதவை–6 (h) (1)

இஃது ஒரு பொருள், தன்னுடைய தன்மையின் காரணமாகவே மாற்ற முடியாதெனில், அதனை மாற்றமுடியாது என்ற பொது நெறியையே கூறுகின்றது. எடுத்துக்காட்டாக, ஒளி, காற்று, ஆறு அல்லது கடல் ஆகியவற்றின் நீர் போன்றவை யாருக்கும் உரிமையானவையன்று; இத் தன்மை காரணமாகவே இவற்றை மாற்ற முடியாது. இதைப் போலவே, பொதுமக்கள், அல்லது சமயத் தேவைகளுக்காக அர்ப்பணிக்கப்பட்ட பொருள்களை (res extra commercium) ஒருவர் வாங்கவோ, விற்கவோ முடியாது. இனும் தாரர் ஒருவர், தனது சேவைக்கான இனும் நிலத்தை மாற்றுவது என்பது, அச் சொத்தினில் அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்ட நலன்களுக்கு மாறானது. இத்தகைய சொத்தினை அவர் விற்றுவிட்டால், அவரது சேவையினை ஒழுங்காக நிறைவேற்ற முடியாது (ஆஞ்சநேயலு எதிர் வேணுகோபால் A.I.R. 1922 சென்னை, 197). இதைப் போன்று அறங்காவலர் பதவியும் மாற்றப்படக்கூடிய தன்மை கொண்ட சொத்தன்று. உட்பிரிவுகள் (d), மற்றும் (dd) ஆகியவற்றில் கூறப்பட்டதற்றில் பல வழக்குகள் இப் பிரிவின்கீழ் வர வாய்ப்புகள் உண்டு.

சட்டவிரோத நோக்கம் அல்லது மறுபயன்கொண்ட உரிமை மாற்றங்கள் –6 (h) (2)

பிரிவு 6 (h) (2) சட்டப்படியான மறுபயன் (consideration), அல்லது நோக்கத்திற்காகவே (object) உரிமை மாற்றங்கள் ஏற்பட வேண்டும் என்று உரைக்கின்றது. அதாவது ஒப்பந்தச் சட்டம் 23ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளபடி சட்ட விரோத நோக்கம், அல்லது மறுபயன் கொண்டவை, உரிமை மாற்றங்கள் செய்யப்படக் கூடா. ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 23ஆவது பிரிவை ஒருவர் கவனித்தால் எவையெவை சட்ட விரோதமானவை என்பதை அறியலாம்.

இங்கு 'நோக்கம்', 'மறுபயன்' என்ற பதங்கள் ஒன்றிணைத்துக் கூறப்பட்டிருப்பினும், அவற்றை வேறுபடுத்திக் காட்டமுடியும். 'நோக்கம்' என்ற பதம் குறிக்கோள் அல்லது உள்எண்ணம் ஆகும். ஒருவர், தான் நொடிப்புநிலையில் இருக்கும் சூழ்நிலையில் தனக்குக் கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்யும் உள் எண்ணத்துடன்

தனது சொத்தினை வேறு ஒருவருக்கு ரூ. 100-க்கு மறுபயனாக மாற்றுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். மறுபயன் முறைப்படி செல்லக்கூடியதாக இருக்கலாம்; ஆனால் நோக்கம் சட்ட விரோத மானது (ஜாபர் எதிர் பட்ஜ் பட்ஜ் ஜூட் மில்ஸ் (34 கல்கத்தா, 289). ஆனால், ஒரு மாற்றம் செல்லக்கூடியதாக இருக்கவேண்டு மானால், மறுபயனும் நோக்கமும் சட்டத்திற்குட்பட்டதாக இருக்கவேண்டும்.

சட்டத்திற்கு எதிரான நோக்கத்திற்காக உரிமைமாற்றம் ஏற்பட்டிருந்தால், சொத்தினை மாற்றியவர் அதனை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து மீண்டும் திரும்பப் பெறமுடியாது. ஏனெனில், மாற்றியது சடடப்படி செல்லும் என்ற காரணத்தினால் அன்று; இத்தகைய சட்ட விரோத உரிமையில் ஈடுபட்டவருக்கு, (சட்டம் உதவக் கூடாதென்ற காரணத்தினால்தான்) அவரது உரிமை மாற்றம் சட்டப்படி செல்லாதெனினும், அவருக்கு உதவி செய்வ தில்லை. சட்டவிரோதச் செயலில் பங்கு கொண்டோருக்கு நீதி மன்றங்கள் உதவுவதில்லை என்பது, பொதுவிதி. மேலும், சமஅளவு குற்றம் இழைத்தவர்களில் சுவாதீனம் பெற்றிருப்பவரின் நிலை உறுதியானது (in Pari delicto Potior est conditio possidentis) என்ற முதுமொழியும் இதனையே கூறுகின்றது. ஆனால், இத்தகைய விதியைக் குற்றமற்ற பொறுப்புரிமையர் (trustees) மற்றும் நிறை வேற்றாளர்கள் பொறுத்தவரை பயன்படுத்தக்கூடாது. எடுத்துக் காட்டாக, விலைமகளிர் விடுதி போன்ற ஒழுக்கமற்ற நோக்கத்திற் காகப் பிரதிவாதிக்கு வீடு ஒன்றினை, அவ் வீட்டின் உரிமையாளர் வாடகைக்கு விட்டால், அவ் வீட்டின் உரிமையாளரின் உயிலின் பொறுப்புரிமையர் மற்றும் நிறைவேற்றாளர் (அத்தகைய குற்றச் செயலில் ஈடுபடாமையால்) மாற்றம் செல்லாது என்று அவர்களை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடரலாம் (பிரான்பல்லவ் சாகா எதிர் துளசிபாலாதாசி A.I.R. 1958 கல்கத்தா, 713).

சட்டவிரோத நோக்கம் கொண்ட உரிமை மாற்றத்தில், அந் நோக்கம் நிறைவேறாதபோதோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் செய் பவர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் போன்று குற்றவாளியாக இல்லாதபோதோ, அல்லது அத்தகைய மாற்றத்தில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் தொடர்ந்து அச் சொத்தினை வைத்திருக்க அனுமதிப்பது ஒரு குறிப்பிட்ட சட்டத்திற்கு எதிராக இருக்கும் போதோ, நீதிமன்றங்கள் உரிமை மாற்றம் செய்தோர் அச் சொத்தினைத் திரும்பப்பெற உதவி செய்யக்கூடும், இக் கொள்கை இந்தியப் பொறுப்பமைப்புச் சட்டம் (Indian Trusts Act) 84ஆவது பிரிவின் அடிப்படையில் அமைந்தது.

உரிமைமாற்றம் ஒன்று, சட்டவிரோத நோக்கம் அல்லது மறு பயனுக்காக ஏற்பட்டு, சுவாதீனம் எதுவும் கொடுக்கப்படாமல் இருந்தால், உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் சுவாதீனம் பெறுவதற் கான உரிமை கோரமுடியாது. அதைப் போன்று, சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், உரிமைமாற்றம் செய்தவர் சுவாதீனத் தைத் திரும்பக் கோரமுடியாது. ஏனெனில், இரு தரப்பினரும் சமமாகக் கண்டிக்கப்படவேண்டியவர்கள்.

எந்த உரிமை மாற்றமாவது, நெறிகெட்ட நோக்கத்திற்காக (immoral purpose) ஏற்பட்டிருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் செல்லாததாகும். இவ்வாறாக, வீட்டு உரிமையாளர் ஒருவர், தெரிந்தே தன்னுடைய வீட்டினை விலைமகள் ஒருத்திக்கு விலை மகளிர் விடுதியாகப் பயன்படும்வண்ணம் வாடகைக்கு விட்டால், அவரால் வாடகையைப் பெறமுடியாது (கௌரிநாத் எதிர் மது மணி, (18 W.R. 445). ஆனால், விலைமகள் ஒருத்தி, தனது தொழிலுக் காக (குடியிருக்க மட்டுமல்லாமல்) வீட்டினைப் பயன்படுத்துகிறாள் என்பதாகத் தெரியாமலிருந்தால், உரிமையாளர் வாடகையைப் பெறமுடியும் (சுல்தான் எதிர் நாணு, 22 P.R. 1877).

எதிர்கால, சட்டப்புறம்பான உடனுறைவு (illicit cohabitation) செயலை ~~மாற்றளிப்பு~~ ஏற்பட்டால், அது நெறி தவறிய மறுபயனுக் காக ஏற்பட்ட ஒன்று என்று கருதப்பட்டுச் செல்லாதது ஆகிவிடும். ஆனால், இத்தகைய கடந்தகால உடனுறைவு உரிமைமாற்றம் ஒன்றிற்குச் செல்லத்தக்க மறுபயன் ஆகுமா, ஆகாதா என்பது பற்றிக் கருத்து வேறுபாடுகள் இருக்கின்றன. சென்னை, பாட்னா, மற்றும் அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்களின்படி, இவை செல்லத் தக்க மறுபயனாகும். ஆனால், பம்பாய் உயர்நீதிமன்றம், நடை பெற்ற பழைய செயல் என்பதாலேயே, அது குற்றமற்றதாகி விடாது என்று கருதியது. ஆனால், பம்பாய் உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்தின்படி கடந்தகால ஒழுங்கற்ற உடனுறைவு, கொடை ஒன்றிற்கான உள் நோக்கமாக இருக்கமுடியும்; ஏனெனில், கொடைக்கு மறுபயன் எதுவும் வேண்டியதில்லை. ஆகவே, கொடை ஒன்றிற்கு மறுபயன் தேவையில்லாமையால், கடந்தகால உட னுறைவு, உரிமை மாற்றத்திற்கான நோக்கமாகக் கருதமுடியாது. எனவே, அத்தகைய கொடை, பிரிவு 6 (h) (2) ஆல் பாதிக்கப் படுவதில்லை. கடந்த கால உடனுறைவு, கொடையைத் தவிர, மற்ற சொத்துரிமை மாற்றங்களுக்கு மறுபயனாக இருக்கலாம். அத்தகைய மாற்றங்கள் செல்லாதது ஆகும். இத்தகைய கடந்த கால வாழ்க்கை ஒப்பந்தச் சட்டம், பிரிவு 2 (d)-ன்படி ஓர் ஒப்பந் தத்திற்கான மறுபயனாக இருக்கலாம். ஆனால், ஒப்பந்தம் செல்லக்

கூடியதன்று. ஒப்பந்தம் கொடைக்கு முந்தியதாக இருந்து, கொடை அத்தகைய ஒப்பந்தத்திற்காக நிறைவேற்றப்பட்டால், கொடைகூட, செல்லாததாகிவிடும். நாகரத்னும்பா எதிர் குண்டு ராமையா, (A.I.R. 1968 S.C. 253): இவ் வழக்கினில் ஒருவர் சொத்துகளைத் தன்னுடன் கடந்த காலத்தில் உடனுறைந்ததற் காகத் தனது காமக்கிழத்திக்கு (வைப்பாட்டி) உரிமை மாற்றம் செய்தார். கடந்தகால உடனுறைவு உள் எண்ணமான நோக்க மாக இருந்திருக்கிறது; இது மறுபயனாக அமையவில்லை. மேலும் இது, முன்பு உடனுறைந்ததற்கு ஈடு செய்வதற்காகச் சொத்தினை மாற்றவேண்டும் என்பதை உள் எண்ணம் கொண்டும் எழுந்திருக் கிறது. எனவே, இத்தகைய கொடை 6ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (h) ஆனால் பாதிக்கப்படுவதில்லை என்று இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. ஆனால், மிதாச்சரா சட்டப்படி ஓர் இந்து பொதுக் குடும்பச் சொத்துகளைப் பொறுத்தமட்டில், தனது பங்கினைக் குறித்துப் பங்குரிமையர் (coparcener) ஒருவர், கொடை ஒன்றினை ஏற்படுத்த முடியாது. எனவே இவ் வழக்கினில் ஏற்பட்ட கொடை செல்லாததாகும்.

பங்குவிழை வழக்குதவி (Maintenance and Champerty)

பொதுக் கொள்கை, நீதி ஆகியவற்றிற்கு எதிராகக் கெட்ட எண்ணம் கொண்டு முறையற்ற வழக்குத் தொடர்வதும், அதில் ஒரு பங்கினை அடைவதும் சட்ட முரணான செயலாகும். அதாவது, பங்குவிழை வழக்குதவி என்பது, ஒரு வழக்கில் அல்லது நடவடிக் கையில் வெற்றிபெற்றுச் சம்பந்தப்பட்ட நிலம், அல்லது சாமான் களைப் பெறும்போது அவற்றில் ஒரு பகுதியைத் தாம் அடைய வேண்டுமென்ற நிபந்தனையுடன், அவ் வழக்கை அல்லது நடவடிக் கையை வாதி, அல்லது பிரதிவாதிக்காக மற்றொருவர் நடத்துதல். இத்தகையன பொதுநெறி, நீதிக்கு முரணானவை; தேவையற்ற வழக்குகளை வளர்க்கும் நோக்கம் கொண்டவை; சட்ட நோக்கில் நெறியற்றவை.

பங்குவிழை வழக்குதவியினை மாற்றுவது, ஆங்கிலச் சட்டத் தினில் செல்லாததாகும். இந்தியச் சட்டத்தினில் இவ்வாறில்லை. இந்தியாவில் வழக்கொன்று தொடர்வதற்குப் பணவுதவி செய் வதும், பின்னர், அதற்கு மறுபயனாகச் சொத்தினைத் திரும்பப் பெற்றால் பங்கு கோருவதும் முழுமையாகப் பொது நெறிக்கு எதிரானதன்று, ஆனால், இவ்வாறான ஒப்பந்தம், நேர்மையற்ற வழக்குகளுக்கு உடந்தையாகவோ, அல்லது துணைபுரிவதாகவோ இருப்பின், அது நேர்மை, நன்மனச் சான்றுகளுக்கு முரணானவை.

உரிமை மாற்றம் பெறுபவராயிருக்கத் தகுதியற்றவர்கள் 6h (3) 6ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (h) (3) சட்டப்படி உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர்பேரில் உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியாது என்று கூறுகிறது. 7ஆவது பிரிவு, யார் உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியுடையவர் என்று கூறுகிறது. ஆனால், யார் யார் உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் என்பதை இச் சட்டம் குறிப்பிடவில்லை. மைனர் ஒருவர், உரிமைமாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் என்று எந்தப் பிரிவிலும் கூறப்படவில்லை. இதிலிருந்து மைனர் சொத்துகளைக் கொண்டிருப்பதிலும், அவர்மீது உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்துவதிலும் தடைகள் ஏதுமில்லை என்பது தெளிவாகிறது. ஒப்பந்தப்படி நிறைவேற்றப்படவேண்டிய ~~கடப்பாடுகள்~~ ஏதுமில்லையெனில், ஒருவர், மைனர் என்பதாலேயே அவர் உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் என்று கூறுவதற்கு நியாயமில்லை.

மைனருடைய ஒப்பந்தம் செல்லாத ஒன்று என்று கூறும் மொகார்பீபீ எதிர் தர்மதாஸ் (30 கல்கத்தா, 539), பிரிவு கௌன்சில் தீர்ப்பு மைனருக்கு ஆதரவாக ஏற்படும் உரிமை மாற்றங்களுக்குப் பொருந்தாது. (முன்னி கண்வார் எதிர் மதன்கோபால், 38 அலகாபாத் 62) மைனர் ஒருவர்பேரில் ஏற்படும் விற்பனை செல்லாதது அன்று. மறுபயன் முழுவதும் விற்பவரிடம் செலுத்தப்பட்டிருந்தால், அதனை முறைப்படி செயலாக்க முடியும். இதைப்போலவே, மைனர் ஒருவர் பேரில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அடைமானம் முறைப்படியானது; செயலாக்கக் கூடியது; (இராகவாச்சாரி எதிர் சீனிவாசன் 40 சென்னை, 308). ஆனால், மைனர் ஒருவர், குத்தகைதாரராக இருக்கமுடியாது. ஏனெனில், ஒரு குத்தகைதாரர் ஒப்பந்தபடி வாடகை முதலியன செலுத்துதல் போன்ற சில ~~கடப்பாடுகளை~~ நிறைவேற்றவேண்டியுள்ளது. மேலும், 107ஆவது பிரிவின்படி குத்தகை ஒன்றினைக் குத்தகை விடுபவர், குத்தகை எடுப்பவர் என்ற இருவரும் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டியுள்ளது. மைனர், ஒப்பந்தம் ஒன்றின் தரப்பினராக இருக்கத் தகுதியற்றவர் ஆதலால், அவர் குத்தகைதாரராக இருக்கமுடியாது.

இதே விதி, திடசித்தம் இழந்தவர்களுக்கும், உரிமை மாற்றம் செய்யத் தகுதியற்றவர்களுக்கும் பொருந்தும். 136ஆவது பிரிவின் படி, நீதிபதிகள், வழக்குரைஞர்கள், மற்றும் நீதிமன்றங்களைச் சார்ந்த அதிகாரிகள் 'தொடர்' தகு பாத்தியங்களை வாங்குவதற்குத் தவிர, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டததினில் உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர்கள். வேறு யாரும் குறிப்பிடப்படவில்லை. இந்தியப் பொறுப்புரிமைச் சட்டத்தின் 52ஆவது பிரிவின்படி, பொறுப்புரிமையரோ அல்லது அவரது முகவரோ பொறுப்புரிமை சம்பந்தப்பட்ட சொத்துகளை வாங்கத் தகுதியற்றவர் ஆவர்.

மாற்றப்படமுடியா நலன்கள்
(Untransferable Interests) – 6 (i)

பிரிவு 6-ன் உட்பிரிவு (i) சில நலன்கள் பொதுக் கொள்கையின் காரணமாக மாற்ற முடியாதன என்று கூறுகின்றது. இத்தகைய நலன்கள் செய் சட்டங்களினுல் நிலமேலாளர், நிலக்குடியாளர் ஆகியோரிடையே உள்ள உறவுமுறைகளை ஒழுங்குபடுத்துவதற்காக ஏற்பட்டவை. இப் பிரிவின் வாசகங்கள் 108ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (j)-ன் 2ஆவது பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ளவை போன்றது. 108ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (J)-ன் இரண்டாவது பத்தியில் உரைக்கப்பட்டுள்ளவை வேளாண்மை அல்லாத குத்தகைக்குப் பொருந்தக்கூடியது. வேளாண்மைக் குத்தகைக்கும் இது போன்ற விதிகளை ஏற்படுத்தவே இப் பிரிவு ஏற்பட்டது. குடியிருப்பு உரிமைகளை மாற்றுவதைத் தடுக்கும் சட்டக் கட்டுப்பாடுகளைப் பொறுத்து மட்டுமே இப் பிரிவின் வாசகங்கள் பொருந்தும். தரப்பினரின் ஒப்பந்தங்களை அல்லது நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை ஆகியவற்றின் கட்டுபாடுகளுக்கு இது பொருந்துவதில்லை. சட்டங்களினுல் இடப்படுகின்ற கட்டுப்பாடுகளுக்கும், தரப்பினரின் ஒப்பந்தகள் அல்லது தீர்ப்பாணை ஆகியவற்றின் கட்டுப்பாடுகளுக்கும் வித்தியாசம் உண்டு. முன்னதில் இடப்படுகின்ற கட்டுப்பாடுகள் முழுமையானவை; தளர்த்த முடியாதவை. பின்னதில் இடப்படுகின்ற கட்டுப்பாடுகள் மேம்பட்ட நில உரிமையாளரின் நன்மைக்காக இடப்படுபவை. எனவே, அவர் இத்தகைய கட்டுப்பாடுகளைத் தளர்த்திக் கொள்ளவும் செய்யலாம்.

மாற்றமுடியாத ஒரு குடியிருப்பு உரிமைகள், மற்ற மாற்றப்படக்கூடிய சொத்துகளுடன் சேர்ந்து அடைமானம் வைக்கப்பட்டால், எல்லா நடவடிக்கைகளும் செல்லாதது ஆகிவிடாது. மற்ற சொத்துகளைப் பாதிக்காத வகையில் அடைமானத்தை மட்டும் நிறைவேற்றலாம் (தீப்நாராயண் எதிர் நாகேஸ்வர் (A.I.R 1930 அலகாபாத் 1).

உரிமை மாற்றம் செய்யத் தகுதி பெற்றோர்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 7ஆவது பிரிவு, யார் யார் ஒரு சொத்து மாற்றத்தினை ஏற்படுத்தத் தகுதிபெற்றவர்கள் என்பதைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இதன்படி ஓர் ஒப்பந்தம் செய்யத் தகுதி பெற்றவரும் மற்றும் மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தினை மாற்ற உரிமை கொண்டோரும் அல்லது தனதல்லாத மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தினை மாற்ற அதிகாரம் பெற்றவரும் உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்த முடியும். ஆனுல், இந்தப் பிரிவு, யார் யார் உரிமை

மாற்றம் பெறத் தகுதிபெற்ஞேர் என்பதைக் கூறவில்லே. 6ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (h) சட்டப்படி உரிமை மாற்றம் பெறத்தகுதி யற்ஞேர்பேரில் உரிமை மாற்றம் ஏற்படக் கூடாது என்பதை மட்டும் கூறுகிறது.

7ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள உரிமைமாற்றம் செய்யத் தகுதி பெற்ஞேர்பற்றிய விதி, இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் கூறப் பட்டுள்ள விதியைப் போன்றது. 7ஆவது பிரிவின்படி, உரிமை மாற்றம் செய்வோர், (1) ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளத் தகுதிபெற்ற வராக இருக்கவேண்டும். (2) அச் சொத்திற்கு உரிமை கொண்ட வராயிருக்கவேண்டும். அல்லது அத்தகைய உரிமை இல்லேயெனில், சொத்தினே மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் கொண்டவராக இருக்க வேண்டும். இனி மேற்கண்ட இவ்விரு நிபந்தனேகளேயும் பார்ப் போம். ஒப்பந்தச் 11ஆவது பிரிவு, யார் ஒப்பந்தமொன்றை ஏற்படுத்தத் தகுதி பெற்றவர் என்பதைக் கூறுகிறது. இதன்படி ஒருவர், (1) உரிமை வயது எய்தியவராக இருக்கவேண்டும். (2) சட்டப்படி ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ள தகுதியிழந்தவராக இருக்கக் கூடாது. இந்திய உரிமை வயதுச்சட்டம், 1875, 3ஆவது பிரிவின்படி ஒருவர், 18 வயதில் உரிமை வயதை அடைகிஞர். காப்பாளர் சட்டப்படி, காப்பாளர் யாராவது நியமிக்கப்பட்டிருந்தால், ஒருவர் 21ஆவது வயதில் உரிமை வயதினே அடைவார். இதன்படி 18வயதுக் குட்பட்டவர் மைனராவார். அவர் செய்துகொள்ளும் ஒப்பந்தம் தவிர்க்கப்படக் கூடிதன்று; செல்லாததாகும்; (மொகரி பீபி எதிர் தர்மதாஸ் (30 I.A. 114) இதைப்போலவே, மைனர் ஒருவர் ஏற்படுத்தும் உரிமைமாற்றமும் செல்லக் கூடியதன்று; (இராஜா பல்வன்சிங் எதிர் ராய் மகராஜ்சிங், 30 I.A. 109). உரிமை மாற்றம் செய்ய ஒரு மைனருக்கு அதிகாரமில்லேயெனினும், ஓர் உரிமை மாற்றத்தினே அவர் பெறமுடியும். இதன் பிரிவு 6 (h)-லேயே பார்த்திருக்கிஞேம். மைனரைப் போலவே திடசித்தம் இல்லாத வரும் ஒப்பந்தமோ உரிமைமாற்றமோ செய்யமுடியாது.

7ஆவது பிரிவின் அடுத்த நிபந்தனே, ஒருவர் சொத்தினே மாற்ற உரிமை கொண்டவராயிருக்கவேண்டும். அல்லது அவ்வாறில்லே யெனில், உரிமை மாற்றம் செய்யவாவது அதிகாரம் கொண்ட வராயிருக்கவேண்டும். எடுத்துக்காட்டாக, ஓர் இந்துக் கூட்டுக் குடும்பத்தின் தலேவர், சட்டம் அனுமதிக்கின்ற அளவில் குடும்பத் தேவைக்காகவோ, பயனுக்காகவோ குடும்பச் சொத்துகளே உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியும். பகர அதிகாரப் பத்திரம் பெற்ற முகவர், ஒரு மைனரின் காப்பாளர், நிறைவேற்ருளர், பொறுப்

புரிமையர் போன்றவர்கள் சட்டம் குறிப்பிடுகின்ற வகையில் குறிப்பிட்ட அளவு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யமுடியும்.

உரிமைமாற்றத்தின் விளைவுகள்

மாறுபட்ட ஒரே எண்ணம் வெளிப்படடாலன்றி அல்லது தவிர்க்க முடியாதபடி உட்பொதிந்திருந்தாலன்றி, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தினில், சொத்தினைப் பொறுத்து உரிமைமாற்றம் செய்பவர், அப்போது மாற்றக்கூடிய எல்லா உரிமைகளும், அச் சொத்துடன் இணைந்த எல்லாச் சட்டப் பூர்வக் கிளை நலன்களும், உரிமைமாற்றம் பெறுபவருக்குச் சென்றடையும் என்று 8ஆவது பிரிவு கூறுகின்றது. இந்தப் பிரிவின் நோக்கம் என்னவெனில், ஒரு குறிப்பிட்ட சொத்துடன் இணைந்து செல்கின்ற கிளைநலங்கள் எவையெவை என்பதைக் குறிப்பிடுவதாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட சொத்தினை மாற்ற என்னென்ன வார்த்தைகள் வேண்டும் என்பது பற்றி இஃது ஒன்றும் குறிப்பிடவில்லை.

இப் பிரிவின் முதல் பகுதியில் பொதிந்துள்ள சட்டக் கொள்கை என்னவெனில், ஓர் உரிமைப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுப்பவர், தான் கொடுப்பதாக இசைந்ததிலிருந்து வழுவிச் செல்லக்கூடாது என்பதாகும். எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர் தான் செய்யும் உரிமை மாற்றத்தில், தனக்குச் சில உரிமைகள் வேண்டுமென்று நிறுத்தி வைப்பதாக இருந்தால், அவற்றை வெளிப்படையாக அந்த உரிமைப் பத்திரத்திலேயே தெளிவுபடத் தெரிவிக்கவேண்டும். பின்னர், அதைக் கோர முடியாது. அடுத்து, இப் பிரிவின் இரண்டாவது பகுதியில் அமைந்துள்ள சட்டக் கருத்து என்னவெனில், மூலப்பொருளையே துணைப்பொருள்களும் சாரும் (an accesory follows the Principal thing) என்பதாம். எனவே, ஒரு சொத்துடன் இணைந்து எழும் கிளை நலங்கள், அச் சொத்து மாற்றப்படும்போது அத்துடன் இணைந்து சென்றுவிடும்.

ஒருவர் சொத்தினை மாற்றளிக்கும்போது, அவர் சொத்தினில் கொண்டிருக்கும் உரிமைகள், நலங்கள் அனைத்தையும் மாற்றளித்தார் என்று சட்டத்தில் அனுமானிக்கப்படும். ஆனால், இத்தகைய அனுமானத்தை, ஆவணத்தில் வெளிப்படையான எண்ணத்தைக் காட்டும் வகையில் அமைந்த வார்த்தைகளே, அல்லது உட்கிடையான கருத்துகளே மறுக்கமுடியும். எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர் இன்னொருவருக்குக் 'கொடை' மூலம் தனது நிலத்தினை அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அந் நிலத்தினைப் பொறுத்து அனைத்து நலன்களையும் அவர் அளித்துவிட்டதாகவே சட்டத்தில் ஊகிக்கப்படும். ஆவணம் ஒன்றில் பயன்படுத்தப்படும் வாசகங்கள்

தெளிவாகவும் பொருள் மயக்கமின்றியும் இருப்பின், எத்தகைய உரிமைகள் மாற்றளிக்கபட்டன என்பதை அறிவதில் கடினம் ஏதுமிருக்காது. ஆனால், வாசகங்கள் பொருள் மயக்கம் கொண்டிருப்பின் உரிமைப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தவரின் நோக்கம், மற்றும் சூழ்நிலைகள் ஆகியவைபற்றிக் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். எனவே, உரிமைமாற்றம் செய்தவரின் எண்ணத்தினை அறிய முழு ஆவணத்தினையும் படித்துப் பொருள் கொள்ள வேண்டும்.

'எல்லா உரிமைகளுடனும் குத்தகையொன்று உரிமைமாற்றம் செய்யப்படுவதாக' எழுதப்பட்டால், குத்தகைக்குரிய எல்லா உரிமைகளும் மாற்றப்படுவதாகக் கொள்ளப்படும். முழுவுரிமைகள் அனைத்தும் மாற்றப்படுவதாகப் பொருள் கொள்ளக்கூடாது; அதைப் போலவே, உரிமை மாற்றம் ஒன்றில் எல்லா உரிமைகளும் மாற்றப்படவில்லையெனில், இதைக் குறித்து ஆவணத்தில் தெளிவாக்கப்படவேண்டும்.

முன்பு ஒரு சமயம், எல்லாச் சொத்தினையும் மாற்றுவதற்கான எண்ணம் தெளிவாகத் தெரியாமல் இருக்கும்போது, அதனைப் பெறுபவர் எத்தகைய உரிமையைப் பெறவேண்டும் என்பதைக் காண, அவருடைய இனமுறைச் சட்டத்தினை நோக்கவேண்டும் என்று கூறப்பட்டது. இந்துப் பெண்மணி ஒருத்தி, 1955ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பு, சொத்தினைப் பெறும்போது அது வரையறுக்கப் பட்ட சொத்தாகவே (limited estate) இருக்கவேண்டும் என்று கருதப்பட்டது. முகம்மது அம்சூல் எதிர் சேவக்ராம் (2 I.A. 7) என்ற வழக்கினில் கொடை (அல்லது இறுதி விருப்பக்கொடை) ஒன்று இந்துப் பெண்மணிக்கு அளிக்கப்பட்டால், அது முழுவுரிமை ஆகுமா; அன்றி வரையறுக்கப்பட்ட சொத்தாகுமா என்பதுபற்றி வினா எழுந்தது. அவ்வாறு கொடுக்கப்படும் சொத்து, முழுவுரிமை கொண்ட சொத்து (absolute estate) ஆகாது என்று தீர்ப்புக் கூறப் பட்டது. எனினும், இராமச்சந்திர ராவ் எதிர் இராமச்சந்திர ராவ் (42 சென்னை 283) என்ற வழக்கினில் சென்னை உயர்நீதிமன்றம், தென்னிந்தியாவில் ஓர் இந்துப் பெண்மணி வரையறுக்கப்பட்ட சொத்து ஒன்றினைத்தான் பெறமுடியும் என்ற சட்டயூகம் இல்லை யென்றும், ஆவணத்தின்கண் உள்ள வாசகங்கள் பொருள் மயக்கத் துடன் இருக்கும்போதுதான் அவரவருடைய இனமுறைச் சட்டத்தினை நோக்கவேண்டும் என்றும் உரைத்துள்ளது. இத் தீர்ப்புரை, மங்கம்மா எதிர் தொரையா (I.L.R. (1937) சென்னை, 335) என்ற வழக்கிலும் உறுதிப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. ஆகவே, எண்ணங்கள் தெளிவாக இருக்கும்போது, இனமுறைச்சட்டத்தினை

நோக்கவேண்டிய அவசியம் இல்லையென்பது புலனாகிறது. ஓர் இந்துப் பெண்மணிக்குச் சொத்தினைப் 'பரம்பரை பரம்பரையாய்' அனுபவிக்கலாம் என்று கொடுக்கப்பட்டால், அவருக்கு முழுவுரிமைச் சொத்து (absolute estate) கொடுக்கப்பட்டதாகக் கருத வேண்டும் என்று பிரிவி கௌன்சில், ஹிதேந்திரா சிங் எதிர் தர்பங்கா மகாராஜா என்ற வழக்கினில் கூறியுள்ளது. இவ்வமயத்தில் 1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பிருந்த சட்டநிலைமையை நோக்க வேண்டும். 1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 2ஆவது அதிகாரம் இந்துக்களுக்குப் பொருந்தாது என்று கூறப்பட்டது. எனவே, இனமுறைச் சட்டத்தினை நோக்கவேண்டிய தேவையிருந்தது. ஆனால், 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் மூலம் இச் சட்டத்தின் 2ஆவது அதிகாரம் இந்துக்களுக்கும் பொருந்துவதனால், இனியும் இனமுறைச் சட்டத்தினை நோக்க வேண்டிய தேவையிருப்பதாகத் தோன்றவில்லை.

இனி, 8ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு, உரிமைமாற்றத்தின் போது ஏற்படும் விளைவுகள் என்ன என்பதைப் பார்ப்போம். சொத்தொன்று உரிமைமாற்றம் செய்யப்படும்போது, அச் சொத்தினில் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் பெற்றிருக்கும் உரிமைகள்மட்டுமன்றி, அச் சொத்தினில் அவர் கொண்டிருக்கும் சட்டப் பூர்வக் கிளைநலங்களும் மாற்றப்பெறும் என்று இப் பிரிவு கூறுகின்றது. மதிப்புடைப் பொருளொன்றினைச் சார்ந்திருக்கின்ற, அல்லது நம்பியிருக்கின்ற, அல்லது தொடர்கின்ற பொருள், கிளைநலமாகுமென்று வார்ட்டன் சட்டச்சொல் அகராதியில் கூறப்பட்டுள்ளது. வாடகை ஒரு பின்னடையுரிமையின் கிளைநலமாகும் என்று எடுத்துக்காட்டு ஒன்றும் அதில் கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே, கிளைநலம் என்பது, ஒரு முதல் பொருளைச் சார்ந்திருக்கின்ற துணைப்பொருளாகும் என்பது இதிலிருந்து தெளிவாகிறது.

இனி நிலம், இயந்திரம், வீடு, கடன், தொடர்தகு பாத்தியம், பணம் முதலியன மாற்றப்படும்பொழுது, அதனுடன் என்ன உரிமைகள், கிளைநலங்கள் தொடர்ந்து மாற்றம் பெறுகின்றன என்பதைப் பார்ப்போம்.

மாற்றப்படும் சொத்து நிலமாய் இருப்பின், அத்துடன் இணைந்திருக்கும் வசதியுரிமைகள், உரிமைமாற்றம் ஏற்பட்ட பிறகு சேர்கின்ற வாடகை, வருமானங்கள், மற்றும் நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள் உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குப் போய்ச்சேரும். நிலத்தினடியிலிருக்கும் சுரங்கங்கள், கனிப்பொருள்கள் போன்றவை,

ஒப்பந்தப் பேச்சின் அடிப்படையில் உரிமை மாற்றம் பெறும். இதுபற்றி எத்தகைய உரிமைகளையும் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் தன்னுடன் நிறுத்திக் கொள்ளாவிடில், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரே அவற்றைப் பெறுவார். ஆனால், அடைமானம் குத்தகை போன்றவற்றில் இதுபற்றிய பேச்சு வார்த்தைகள் இல்லாவிடில் குத்தகை பெறுபவரோ, அல்லது அடைமானம் பெறுபவரோ இவற்றைப் பெறமுடியாது (அரிநாராயண் எதிர் ஸ்ரீராம் (37 கல்கத்தா, 723 P.C.).

மாற்றப்படும் சொத்து இயந்திரமாய் இருப்பின், அதனுடன் இணைந்துள்ள அசைவியல் பொருள்களும் மாற்றம் பெறும்.

வீடு ஒன்று மாற்றப்பெற்றால், அத்துடன் இணைந்திருக்கும் வசதியுரிமைகள், உரிமைமாற்றம் ஏற்பட்ட பிறகு சேர்கின்ற வாடகை, மற்றும் பூட்டுகள், சாவிகள், கம்பிகள், கதவுகள், சாளரங்கள் மற்றும் நிரந்தரப் பயனுக்காக அமைக்கப்பட்ட பொருள்கள் ஆகியன உரிமை மாற்றம் பெறுபவரை வந்தடையும்.

ஒரு கடன், அல்லது தொடர்தகு பாத்தியத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, அதன் பிணையமும் மாற்றப்பெறும். ஆனால் உரிமைமாற்றத்திற்கு முன்பு சேர்ந்தடைந்த வட்டிப்பாக்கி அவரைச் சேராது. இதைப் போலவே மாற்றப்படும் சொத்து, பணமாகவோ அல்லது வருமானத்தைத் தரும் சொத்தாகவோ இருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றத்திற்குப் பின், வருகின்ற வட்டியோ அல்லது வருமானமோ உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குப் போய்ச் சேரும். கடன் அல்லது தொடர்தகு பாத்தியத்திற்கான பிணையம் ஒன்றினைச் சட்டம் குறிப்பிட்டுள்ளவாறுதான் மாற்றவேண்டுமெனில், அவ்வாறு மாற்றப்பெற்றால்தான் பிணையம் கடனுடனோ அல்லது தொடர்தகு பாத்தியத்துடனோ தொடர்ந்து செல்லும். ஒரு கடனையோ, அல்லது தொடர்தகு பாத்தியத்தையோ எழுத்துமூலம் மாற்றலாம். ஆனால், கடனின் பிணையமாக அடைமானம் ஏற்பட்டிருப்பின், வெறும் மாற்றளிப்பின்மூலமாக மட்டுமே, அத்தகைய பிணையம் மாற்றளிப்புப் பெற்றவரைப் போய்ச் சேராது. பதிவு செய்யப்பட்டால்தான் கடனுடன் பிணையமும் மாற்றம் பெறும். ஓர் அசையாப் பொருள் குறித்த அடைமானக் கடனும் அசையாப் பொருளாகும். எனவே, அத்தகைய அசையாப் பொருளை எந்த வகையில் மாற்றவேண்டுமோ, அந்த வகையில் மாற்றவேண்டும். ஏழுமலைச் செட்டி எதிர் பாலகிருஷ்ண முதலியார் (192., M.W.N. 704) என்ற வழக்கினில், அசையாப் பொருள் ஒன்றினை உரிமை மூல ஆவணங்களைப் பிணையமாக வைத்துப் பெற்ற மாற்றுமுறை ஆவணமொன்றினை மேல்எழுத்துப்

பெற்றவர் (Endorsee of a negotiable instrument), அதனைப் பதிவு செய்தாலன்றி, அடைமானத்தைச் செயல்படுத்த முடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஒரு பத்திரவைப்பு அடைமானத்தை எழுத்து மூலமாக ஏற்படுத்த வேண்டியதில்லை. என்றாலும், அடைமானத் தொகைக்காகக் கடனுறுதிச்சீட்டு (Promissory note) பெற்றிருந் தாலும் அல்லது பெற்றிருக்காவிட்டாலும் உரிமை மாற்றத்தினைப் பதிவு ஆவணம்மூலமே செயல்படுத்தமுடியும்.

கடனொன்று மட்டுமே பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் ஒன்றின் கீழ் மாற்றப்பெற்றால், பிணையம் அத்துடன் மாற்றப்பெறாது. அஃது உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமே தங்கிவிடும். எனினும், அக் கடனைத் திரும்பப்பெறும் உரிமை, உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக் குண்டு. இத்தகைய வழக்கினில் பிணையத்தினைச் செயற்படுத்தக் கூடிய உரிமையும். கடன் தொகையைத் திரும்பப்பெறும் உரிமையும் தனித்தனியே ~~பிரசுரிக்க~~ப்படுகின்றன. பிணையத்தினைச் செயற் படுத்தக்கூடிய உரிமையானது மாற்றம் செய்தவரிடமும், கடன் தொகையைத் திரும்பப்பெறும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமும் இருக்கும். மாற்றம் பெற்றவரால் கடன்தொகையைத் திரும்பப் பெற மட்டுமே வழக்கி - முடியும்; அவரால் பிணையத்தினைச் செயற் படுத்த முடியாது (இம்பீரியல் பாங்க் ஆஃப் இந்தியா எதிர் பெங்கால் நேஷனல் பாங்க், 1931 P.C, 245); (பானி ஸ்கின்னர் எதிர் தி பாங்க் ஆஃப் அப்பர் இந்தியா 1935, P.C. 108).

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 8ஆவது பிரிவில் கூறப் பட்டுள்ளன போன்று, ஆங்கிலச் சொத்துச் சட்டத்திலும் 60ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கூறப்பட்டுள்ளன.

கிளை நலங்கள் மட்டுமன்றி, வேறு சில உரிமைகளும்கூட, உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு உரிமை மாற்றத்தின்போது போய்ச் சேர் கின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, இச் சட்டத்தின் 55 (2), அல்லது 65 அல்லது 108 (a) ஆகிய பிரிவுகளின்கீழ் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் ~~வகை~~ உடன்பாடுகளின் பயன்களும், 55 (3) பிரிவின்கீழ் எழும் உரிமை மூலங்களுக்கான சுவாதீன உரிமையும், வாங்கு முன்னுரிமையும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவரைச் சென்றடையும். இதைப்போலவே வணிக நற்பெயர், வணிகக்குறி, மற்றும் வணிகப்பெயர் முதலியனவற்றையும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெறுவார்.

வாய்மொழியாக உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்தல்

பிரிவு 9: ஒரு சொத்துரிமை மாற்றமானது, சட்டத்தின்படி, எழுத்துமூலமாக (writing) இருக்கவேண்டியதில்லை என்று தெளி வாகக் கூறி இருக்கும்போது, அஃது எழுத்துமூலம் அன்றியும்

ஏற்படுத்தலாம். இங்கிலாந்தில் மோசடிகள் சட்டத்தின்படி (Statutes of Frauds) பொதுவிதி என்னவென்றால், எல்லா உரிமை மாற்றங்களும் எழுத்துமூலமாக ஏற்படுத்தப்படவேண்டும். ஆனால், இந்தப் பொதுவிதி இந்தியச் சட்டத்தினில் பின்பற்றப்படவில்லை. இந்தியச் சட்டத்தினில், வெளிப்படையாகச் சட்டத்தினில் ஓர் உரிமை மாற்றம் எழுத்துமூலம் இருக்கவேண்டும் என்று குறிப்பிடாதபோது, எல்லா உரிமை மாற்றங்களையும் எழுத்துமூலமின்றியே ஏற்படுத்தலாம். அதாவது, இன்ன உரிமை மாற்றம் எழுத்துமூலம் இருக்கவேண்டும் என்றிருந்தால், அஃது எழுத்து மூலமாகவே இருக்கவேண்டும். அவ்வாறு எதுவும் கூறப்படவில்லையெனில், எழுத்துமூலமன்றி மாற்றுத் தடையேதுமில்லை.

இனி, எவையெவை எழுத்துமூலமாக இருக்கவேண்டும் என்பதைப் பார்ப்போம். அவையாவன ;

1. ரூ. 100 அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்புள்ள தொட்டுணரத்தக்க அசையாச் சொத்து, பின்னடையுரிமை, மற்றும் தொட்டுணரமுடியாத அசையாச் சொத்துகளுக்கான விற்பனை (பிரிவு 54).

2. எவ்வித மதிப்பும் கொண்ட அசையாப் பொருளின் ஈட்டடைமானம், மற்றும் ரூ. 100 அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட கடன் தொகை பெறும் (பத்திரவைப்பு அடைமானம் தவிர) மற்ற அடைமானங்கள் (பிரிவு 59).

3. ஆண்டுதோறுமான அல்லது ஓர் ஆண்டிற்கு மேற்பட்ட அல்லது வருடக் குத்தகைப் பணத்திற்கான அசையாப் பொருளின் குத்தகை (பிரிவு 10/).

4. ரூ. 100 அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்புள்ள அசையாச் சொத்துகளின் பரிவர்த்தனை (பிரிவு 118).

5. அசையாப் பொருள்களின் கொடை (பிரிவு 123).

6. தொடர்தகு பாத்தியங்களின் உரிமைமாற்றம் (பிரிவு 130)-இவற்றில் மேலே கண்ட முதல் ஐந்து உரிமை மாற்றங்களும் எழுத்து மூலமாக மட்டுமன்றிப் பதிவும் செய்யப்பட்டிருக்கவேண்டும். இல்லாவிடின் உரிமை ஒருவரிடமிருந்து மற்றவருக்கு மாருது.

எழுத்துமூலமாக ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்படவேண்டும் என்று வெளிப்படையாகக் கூறப்படாமலிருந்தால், அவற்றை எழுத்துமூலம் அன்றிச் செயல்படுத்தலாம். அவையாவன:

1. ரூ.100/-க்கும் குறைவான மதிப்புக் கொண்ட தொட்டுணரத்தக்க அசையாப் பொருளின் விற்பனை (பிரிவு 54).

2. பத்திரவைப்பு அடைமானம் மற்றும் ரூ.100/-க்குக் குறைந்த தொகைக்கான (ஈட்டடைமானம் தவிர) மற்ற அடைமானங்கள் (பிரிவு 58).

3. வருடா வருடத்திற்கான அல்லது ஓர் ஆண்டிற்கு மேற்பட்ட அல்லது வருடக் குத்தகைப் பணத்திற்கான அசையாப் பொருளுக்கான குத்தகை அல்லாதவை (பிரிவு 107).

4. ரூ.100/-க்குக் குறைவான மதிப்புக்கொண்ட அசையாப் பொருளின் பரிவர்த்தனை (பிரிவு 118).

5. அசைவியல் பொருளின் கொடை (பிரிவு 123).

இந்துக் கடவுள் திருவுருவச் சிலைபேரில் ஏற்படுத்தப்படும் கொடை, அல்லது வசதியுரிமை ஏற்படுத்தல் போன்றவை எழுத்து மூலமாக இருக்கவேண்டிய அவசியமில்லை. இந்துக் கடவுள் திருவுருவச்சிலையானது, 5ஆவது பிரிவின்படி உயிரோடு வாழ்பவராகக் கருதப்படுவதில்லை. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தினில் கூறப்பட்டவாறு உரிமை மாற்றம் செய்ய வேண்டியதில்லை (இராமலிங்கச் செட்டியார் எதிர் சிவசிதம்பரச்செட்டி, 42 சென்னை 440). இதைப்போலவே, பாகப்பிரிவினை, குடும்பத் தகராறைத் தீர்க்கும் செட்டில்மென்டு, உரிமைத் துறப்புப் போன்றவற்றை எழுத்துமூலமன்றி ஏற்படுத்தலாம். ஏனெனில், இவை இந்த விதத்தில்தான் ஏற்படுத்தவேண்டும் என்ற சட்டக்குறிப்பு எதுவுமில்லை.

4. உரிமை மாற்றத்தின்மீதான கட்டுப்பாடுகள்

சொத்தினை மாற்ற கட்டுப்பாடுகள்

சொத்தினை ஒருவர் மாற்றும்போது, அதில் அவர் கொண்டிருக்கும் எல்லா உரிமைகளும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குப் போய்ச்சேரும். ஆனால் மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தினைக் குறித்துத் தரப்பினர் சில கட்டுப்பாடுகளைத் தங்களுக்குள் விதித்துக் கொள்ளலாம். எனினும், ஒருவருக்குள்ள சொத்தினை மாற்றும் உரிமையானது, அச் சொத்திலிருந்து எழுகின்ற நலன்களிலிருந்து பிரிக்க முடியாதவை; அத்துடன் இணைந்தவை ஆகும். எனவே, அவருக்குச் சொத்தினை மாற்ற உரிமையுண்டு. மேலும், சட்டம் கட்டுப்பாடற்ற உரிமை மாற்றத்தினையே விரும்புகிறது. ஆகவே, ஒருவர் சொத்தினை மாற்றுவதிலிருந்து முழுமையாகக் கட்டுப் படுத்தப்பட்டால், அக் கட்டுப்பாடுகள் செல்லாதவையாகும். எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர் சொத்தினைச் சில நிபந்தனைகளுடன் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். ஆனால், அத்தகைய நிபந்தனைகள், அவர் சொத்தினை மாற்றளிப்பதிலிருந்து முழுமையாகத் தடுப்பதாக இருக்கக்கூடாது. அதாவது, ஒருவர் இன்னொருவருக்கும் அவருடைய வாரிசுக்கும் தன்னுடைய சொத்தினைக் கொடுக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அத்துடன் அவர் சொத்தினை வேறு யாருக்காவது மாற்றியளித்தால், அச் சொத்துத் தனக்கே திரும்ப வேண்டும் என்ற நிபந்தனையையும் விதித்தால், அந்தக் கட்டுபாடு செல்லாது. இதைத்தான் 10ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. இப் பிரிவு, சொத்துகள் தங்குத்தடையின்றி மாற்றப்படுதல்வேண்டும் என்ற பொதுக் கொள்கையின் அடிப்படையில் எழுந்தது. இந்தச் சட்ட விதி ஆங்கிலச் சட்டத்திலும் பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

10ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள சட்டவிதியைச் செயல்படுத்த வேண்டுமானால், (1) இச் சட்டம் பொருந்தும் வகையில் சொத்துரிமை மாற்றம் ஒன்றிருக்கவேண்டும். (2) சொத்தினைப் பெறுபவரோ, அல்லது அவர்மூலம் உரிமையைக் கோருபவரோ சொத்தினில் அவருக்குள்ள நலன்களை மாற்றுவதிலிருந்து, அவர்களை முழுமையாகத் தடுப்பதாக ஒரு கட்டுப்பாடோ, நிபந்தனையோ

கொண்டாதாக உரிமை மாற்றம் இருத்தல்வேண்டும். இந்தச் சட்ட விதி, பயன்படுத்தப்பட வேண்டுமெனின் அத்தகைய சொத்து மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தாக இருக்கவேண்டும். அச் சொத்து முழுவுரிமைச் சொத்தாகவோ, அல்லது வரையறுக்கப்பட்ட சொத் தாகவோ இருக்கலாம்.

10ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதி பொருந்த வேண்டு மானல், மாற்றளிப்புக்கு எதிரான கட்டுப்பாடுகள் மாற்றப்பட்ட சொத்துடன் இணைக்கப்பட்டதாக இருக்கவேண்டும். மேலும், 31ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள பின் நிபந்தனையாக அஃது இருக்கவேண்டும்.

பிரிவு 10, சொத்தினை மாற்றக்கூடாது என்று முழுமையாகக் கட்டுப்படுத்தும் (absolute restraint) நிபந்தனைகளை மட்டுமே செல்லாது என்று கூறுகிறது. பகுதிக் கட்டுப்பாடுகள் செல்லக் கூடியவையே. இக் கொள்கை, மாக்ளி (L.R. 20 Eq. 186) என்ற ஆங்கில வழக்கினில் தெளிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் சொத்து ஒன்று உயில் வழியாகக் கொடுக்கப்பட்டது. அத்துடன் அச் சொத்துக் குடும்பத்தினரைத் தவிர, வேறுயாருக்கும் விற்கப்படக்கூடாது என்ற கட்டுப்பாடும் விதிக்கப்பட்டிருந்தது. சர் ஜார்ஜ் ஜெசல் என்பார், இத்தகைய கட்டுப்பாடு பகுதிக் கட்டுப்பாடே (Partial restraint) ஆகும். எனவே, இது செல்லும் என்று கூறியுள்ளார். இதில் கூறப்பட்டுள்ள தடை, விற்பனையைப் பற்றி மட்டுமேயாகும். விற்பனையைத் தவிர, வேறு முறைகளில் மாற்ற வகைகள் உண்டு. ஒருவர், அதனைக் குத்தகைக்கு விடலாம்; அல்லது அடைமானம் வைக்கலாம்; அல்லது வேருெருவர் வாழ் நாட்கள்வரை எழுதி வைக்கலாம். இந்த வகையில் மாற்றளிப்பிற் கான கட்டுப்பாடானது குறைவானதே; மேலும் குறிப்பிட்ட வகையாளரைப் பொறுத்தும் கட்டுப்பாடுகள் குறைவானதே. அவர் குடும்பத்தினைத் தவிர, வேறுயாருக்குமே விற்கக்கூடாது. ஆனல், குடும்பத்தின் உறுப்பினர் யாருக்கும் விற்கலாம். எனவே, ஒருவருக்கு மட்டுமே விற்கவேண்டும் என்று கட்டுப்படுத்தப்பட வில்லை. (இந்த வழக்கினில்) மேலும் இக் குடும்பத்தினில் நிறைய உறுப்பினர்கள் உயிலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளார்கள் என்று குறிப் பிட்டுள்ளார்.

மாக்ளி (L.R. 20 Eq. 186) என்ற வழக்கினில் ஜெசல் அவர்கள். மூன்று விதமான கட்டுப்பாடுகளைப்பற்றிக் குறிப்பிட்டுள்ளார், அவையாவன: (1) ஒரு குறிப்பிட்டவகை உரிமை மாற்றத்தினைத் தடைசெய்யும் கட்டுப்பாடு; அல்லது (2) குறிப்பிட்ட நபர்களுக்குத் தான் உரிமை மாற்றம் செய்யவேண்டுமென்ற கட்டுப்பாடு; அல்லது

(3) குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் மட்டும் மாற்றலாம் என்ற கட்டுப்பாடு. முழுமையாகக் கட்டுப்படுத்தப்பட்டுள்ளதா அல்லது இல்லையா என்பதைக் காண அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள எல்லா நிபந்தனைகளின் விளைவுகளையும் காணவேண்டும். அவை உரிமை மாற்றத்தினை முழுமையாகத் தடுக்கும் வகையில் அமைந்துள்ளனவா என்பதையும் ஆராயவேண்டும். எனவே, இதைக் காண வழி என்னவெனில், ஒருவர் மாற்றக்கூடிய அதிகாரத்தினை முழுமையாகத் தடுத்து விடுகிறதா, இல்லையா என்பதுதான். பின்பு, எப்போதாவது ஒருவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய வழி இருக்கிறது என்பது மட்டும், முழுக் கட்டுப்பாட்டிலிருந்து விலக்கு அளித்துவிடாது. எடுத்துக்காட்டாக, கொடுக்கப்படும் சொத்தினை யாருக்கும் விற்கக்கூடாது. அப்படி விற்கப்படுவதென்றால், ஒரு குறிப்பிட்ட நபருக்குத்தான் விற்கவேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் ஒரு சொத்துக் கொடுக்கப்படுகிறது என்று வைத்துக்கொள்வோம். சொத்தினைப் பெறுபவர், ஒரு குறிப்பிட்ட நபருக்கு மட்டுமே விற்கமுடியும். அந்தக் குறிப்பிட்ட நபர், அதனை வாங்க விரும்பவில்லையெனின், சொத்தினை யாருக்குமே விற்கமுடியாமற் போய்விடும். எனவே, சில நேரங்களில் பார்வைக்குப் பகுதிக் கட்டுப்பாடு போலத் தோன்றினாலும், அமல் படுத்தப்படும் போது, அது முழுக் கட்டுப்பாடாகச் செயல்படுவதும் உண்டு. ஆட்வாட்டர் எதிர் ஆட்வாட்டர் (52 E.R. 131) என்ற வழக்கினில் ரோமிலி என்பார் தெளிவாக விளக்கியுள்ளார்.

ஒரு குறிப்பிட்ட நபர்களுக்குத்தான் மாற்றவேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு : டோ டி ஜில் எதிர் பியர்சன் (102 E.R. 1253) என்ற வழக்கினில் A என்பவர், B என்பவருக்குச் சொத்தினை அளித்தார். சொத்தினை, B-யினுடைய தமக்கைக்கோ, அல்லது தமக்கைகளுக்கோ, அல்லது அவர்களின் குழந்தைகளுக்கோ தவிர, வேறுயாருக்கும் விற்கக்கூடாது என்ற நிபந்தனையும் இதில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதில் கூறப்பட்ட கட்டுப்பாடு, பகுதிக் கட்டுப்பாடே ஆகும். எனவே, இது செல்லும் என்பதாக இதில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. அடுத்து, ஆட்வாட்டர் எதிர் ஆட்வாட்டர் (52 E.R. 131) என்ற வழக்கினைப் பார்ப்போம். இதில் சொத்து ஒன்று ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டது. அதனுடன் சொத்தினை அவர் குடும்பத்திற்குத் தவிர, வேறு யாருக்கும் விற்கக்கூடாது என்ற தடையும் விதிக்கப்பட்டது. அப்படி விற்கப்பட்டால், அதனை அவர் குறிப்பிடும் அண்ணனுக்கோ, அல்லது தம்பிகளுக்கோ தான் விற்கவேண்டும் என்று கூறப்பட்டு, யாருக்கு விற்கப்பட வேண்டும் என்பதும் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. ரோமிலி M.R. அவர்கள் இதில் விதிக்கப்பட்ட கட்டுப்பாடு முழுமையானது;

எனவே, செல்லாது என்று தீர்ப்பு அளித்தார். இந்த வழக்கிற்கும் 'மாக்ளி' வழக்கிற்கும் வேறுபாடு உண்டு. ஆவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்களில் வேறுபாடு உண்டு. ஆட்வாட்டர் வழக்கில் ஒரு நபரைக் குறிப்பிட்டு, அவரைத் தவிர, வேறுயாருக்கும் விற்கக் கூடாது என்று கூறப்பட்டது. அவர் வாங்க மறுத்துவிட்டால் வேறு யாருக்கும் விற்கமுடியாது. மேலும் வாங்கக்கூடிய வாய்ப்பு மிகமிகக் குறைவு. ஆனல், 'மாக்ளி' வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்ட குடும்பத்தின் அங்கத்தினர்கள் எண்ணிக்கை அதிகம். எனவே, வாங்கக்கூடிய வாய்ப்பு இதில் அதிகம். எனவேதான், ஆட்வாட்டர் வழக்கில் கூறப்பட்ட கட்டுப்பாடு முழுமையான ஒன்ருகக் கருதப்பட்டது. வேங்கடசமணு எதிர் பிரம்மண்ணு (4 M.H.C. 345) குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அல்லது, குறிப்பிட்ட தொகைக்குத்தான் விற்கவேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடாகும்.
). குறிப்பிட்ட காலத்திற்கோ அல்லது குறிப்பிட்ட தொகைக்கோ தான

இதைப்போல, ஒரு குறிப்பிட்ட தொகைக்குத்தான் விற்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டால், அது செல்லாதது ஆகும். எடுத்துக்காட்டாக, ரூ. 5,000 மதிப்புள்ள சொத்தினே யாருக்கும் விற்கக்கூடாது; அப்படி விற்பதென்ருல் ரூ. 5000-க்குத் தான் விற்கவேண்டும். அந்தத் தொகைக்கு யாரும் வாங்க முன்வராமலிருக்கலாம். எனவே, அதனை விற்கமுடியாமற் போய்விடும். அதைப் போல ஒரு குறிப்பிட்ட குறைந்த விலைக்குத்தான் விற்கவேண்டும் என்று கட்டுப்பாடு விதிக்கப்பட்டாலும் அது செல்லாததாகும். ரோசர் எதிர் ரோசர் (1884) 26 Ch. D. 801 என்ற வழக்கினில், ஒருவர் தனது சொத்தினே உயில்வழி, தன் மகனுக்கு முழுவுரிமையை அளித்தது அத்துடன் ஒரு கட்டுப்பாடும் கூறப்பட்டது. அந்தச் சொத்தினே முழுமையாகவோ, அல்லது ஒரு பகுதியையோ சொத்தினே அளித்தவரின் மனேவியின் வாழ்நாட்களில் விற்க விரும்பினுல், முழுச் சொத்தும் £ 3,000-க்கும் அல்லது பகுதிச் சொத்தாக இருந்தால், அந்த விகிதாச்சாரப்படியும் விற்க வேண்டும். அப்போது முழுச் சொத்தின் மதிப்பு, £ 15,000. இவ்வாருன கட்டுப்பாடு, ஒரு குறைந்த விலைக்கு விற்கக் கட்டாயப் படுத்துவது போல ஆகும். ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு மாற்ற விரும்பினுல் மட்டுமே இந்தக் கட்டுப்பாடு என்ருலும், இது செல்லாது என்று தீர்ப்பு அளிக்கப்பட்டது.

திருச்சிராப்பள்ளி வர்த்தக சங்கம் லிட் எதிர் சண்முகசுந்தரம் (1939 சென்னே, 954): இந்த வழக்கினில் ஓர் இந்துக் குடும்பத் தந்தையும் அவரது ஐந்து குமாரர்களும் தங்களுடைய குடும்பச் சொத்துகளேப் பொறுத்துப் பாகப்பிரிவினே ஆவணம் ஒன்று எழுதிக் கொண்டார்கள். இதன்படி, அவர்களுக்குரிய மூன்று

வீடுகளையும் அவர்கள் அனுபவிக்கவேண்டுமென்றும், தங்களுடைய பங்குகளைக் குடும்பத்தினரைத்தவிர, வேறொருவருக்கு விற்கக்கூடாதென்றும், அப்படி விற்பதென்றால் குடும்பத்து உறுப்பினருக்கு மட்டுமே ரூ. 1000 க்கு மிகாமல் விற்கவேண்டும் என்றும் அதில் கூறப்பட்டது. இதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை ஒருவருடைய பங்கின் மதிப்பு, ரோசர் எதிர் ரோசர் வழக்கினில் குறிப்பிடப் பட்டுள்ள தொகையைப் போலக் குறைவானது. மேலும், புதியவருக்கு விற்கக்கூடாதென்ற கட்டுப்பாடு, ஒரு குறுகிய காலத்திற்கல்லாமல் நிரந்தரமானது. தவிர, குடும்பத்து உறுப்பினர்கள் அதனை வாங்கவேண்டுமென்ற ~~கட்~~டுப்பாடுமில்லை. அவர்கள் வாங்க மறுத்துவிட்டால், ஒருவருக்கு விற்கக்கூடிய வாய்ப்பே இல்லாமல் போய்விடும். இக் காரணங்களினால் இதில் விதிக்கப் பட்டிருந்த கட்டுப்பாடு செல்லாததென்று கூறப்பட்டுள்ளது

அடுத்து, முகம்மது ராசா எதிர் அப்பாஸ் பாந்தி (59, I.A. ~~page~~ 236) என்ற பிரிவி கவுன்சில் வழக்கினைப் பார்ப்போம். இதில் A, B என்பவர் நெருங்கிய உறவினர்கள். A, சொத்தினில் தனக்குப் பாதி உரிமை இருக்கிறதென்று B-யின்மீது வழக்குத் தொடுத்தார். பின்னர், அவர்கள் தங்களுக்குள் ஒரு சமரச ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டனர். இதற்காக ஏற்பட்ட சமரச ஒப்பந்தத் தீர்ப்பாணையின்படி (Compromise decree) ஏற்கெனவே திருமணமான B; A ஐத் திருமணம் செய்துகொள்ளவேண்டும்; சொத்துகளை B-ன் இரு மனைவியரும் சமமாக அனுபவிக்கவேண்டும்; அவர்களைத் தவிர, வேறொரு புதியவருக்கு விற்கக்கூடாது; ஆனால், திருமணத்திற்குப் பின்னர், A தன்னுடைய பங்கைப் புதியவர் ஒருவருக்கு விற்றுவிட்டார். A இறந்த பின்னர், அவரது வாரிசுகள், A ஏற்படுத்திய உரிமை மாற்றம் சட்டப்படி செல்லாது என்று கூறி வழக்குத் தொடுத்தனர். பிரிவி கவுன்சில், இதில் கூறப்பட்டுள்ள கட்டுப்பாடு, பகுதிக் கட்டுப்பாடேயாகும்; எனவே, செல்லுமென்று கூறியுள்ளது. பொதுவாகக் குடும்பத் தகராறைத் தீர்க்கும் ஒப்பந்தங்களைச் சட்டம் மதிக்கிறதென்றும் குடும்பத்தினரைத் தவிர, வேறொருவருக்கு விற்கக்கூடாது என்ற கட்டுப்பாடு, பகுதிக் கட்டுப்பாடேயாகும் என்றும் கூறப்பட்டது. மடபிரசாத் எதிர் நாகேசர் சகாய் (52, I.A. 398) என்ற வழக்கு, ஒரு சமரச ஒப்பந்தம் பற்றியது. இந்த வழக்கினில் ஒரு விதவைக்கும் அவள் கணவனின் நெருங்கிய உறவினருக்குமிடையே இறங்குரிமை குறித்துத் தகராறு எழுந்தது. பின்னர், தங்களுக்குள் ஒரு சமரச ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டனர். இதன்படி விதவை, தன் வாழ்நாட்கள்வரை சொத்தினை அனுபவிக்கவேண்டுமென்றும், அதுவரை கணவனின் நெருங்கிய உறவினர் உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடா

தென்றும் கூறப்பட்டது. இஃது ஒரு குடும்பச் செட்டில்மென் டாகும், இத்தகைய சூழ்நிலைகளில் இது சரியானதே என்று கூறிப் பிரிவி கவுன்சில் வழக்கினை ஏற்றுக்கொண்டது.

உறுதிமாற்றம் செய்யக் கூடாதென்ற கட்டுப்பாடு குறித்து ஒப்பந்தங்கள் : 10ஆவது பிரிவு, ஒரு கட்டுப்பாட்டுக்குட்பட்ட சொத்தின் மாற்றத்தைக் குறித்துக் கூறுகிறது. அதாவது, இதில் கூறப்படும் உரிமை மாற்றம் முடிவடைந்த ஒன்றாகும். மாற்றப் பட்ட சொத்தினைத் தடைசெய்யும் விதத்தில் கட்டுப்பாடு கொண்டதாக இருக்கவேண்டும். எனவே, தரப்பினர் தங்களுக்குள் தனிப்பட்ட வகையில் சொத்தினைப் பாதிக்கும்வகையில் ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டால், அதற்குப் பிரிவு 10 பொருந்தாது. எடுத்துக் காட்டாக, A என்பவர், B என்பவருக்குத் தன் நிலத்தை விற்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அப்போது B, தனியான அந்த நிலத்தினைத் தான் விற்கும் காலத்தில் A-க்கு அதே விலைக்கு விற்ப தாகவும், A வாங்க மறுத்தாலன்றி வேறொருவருக்கு விற்பதில்லை என்றும் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்கிறார். இஃது உரிமை மாற்றத் தைத் தடைசெய்யும் வகையில் அமைந்த கட்டுப்பாடு ஆதலால், இந்த ஒப்பந்தம் செல்லாது என்று கூறமுடியாது. ஏனெனில், A-ம், B-ம் தங்களுக்குள் தனிப்பட்ட முறையில் ஏற்படுத்திக்கொண்ட ஒப்பந்தமாகும். மேலும், Bயே, தனது உரிமையைக் கட்டுப் படுத்திக் கொள்வதால் இது முறைப்படி செல்லும்.

குறிப்பிட்ட வகையில்தான் மாற்றவேண்டுமென்ற கட்டுப் பாடு : சொத்து ஒன்று ஒருவருக்கு முழுமையாகக் கொடுக்கப்பட்டு, அதை இன்ன வகையில்தான் மாற்றவேண்டுமென்று கட்டுப்பாடு விதித்தால் அது செல்லாது (சர்ஜுபாலா எதிர் ஜோதிர்மாயி (59, Cal. page. 142, P.C.): இந்த வழக்கில் சொத்துமூலம் முழுஉரிமை யாகக் கொடுக்கப்பட்டது. அத்துடன் ஒரு கட்டுபாடும் கூறப் பட்டது. என்னவெனில், சொத்தினைப் பெறுவர், சமயப்பணி களுக்குச் சிறிது தவிர, சொத்தினை வேறு யாருக்கும் கொடையாகத் தரக்கூடாதென்பதைப் பிரிவி கவுன்சில், இது முழுக் கட்டுப்பாடு என்று கூறிச் செல்லாது என்று கூறியுள்ளது.

விதி விலக்குகள் : ஒரு சொத்து முழுவுரிமையாக ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டு, அவர் அதனைப் பராதீனம் செய்யக்கூடாது என்று முழுமையாகத் தடுக்கப்பட்டால், அந்தக் கட்டுப்பாடு செல்லாது என்று 10ஆவது பிரிவு கூறும் சட்ட விதிக்கு விலக்குகள் இரண்டு உண்டு. ஒன்று குத்தகையைப்பற்றியது; மற்றொன்று திருமணமான பெண்களைப்பற்றியது.

ஒருவர் தன்னுடைய நிலத்தை இன்னொருவருக்குக் குத்தகை விடும்போது குத்தகைதாரர் எந்த விதத்திலும் சொத்தினைப் பராதீனம் செய்யக்கூடாது; அல்லது மாற்றக்கூடாது என்ற நிபந்தனைகள் விதிக்கலாம். இவை செல்லாதவை அன்று. இந் நிபந்தனைகள் மீறப்பட்டால் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற உரிமையைத் தான் வைத்துக்கொண்டிருக்கும் போது, குத்தகையைப் பறித்துக்கொள்ளமுடியும். இஃது ஒரு குத்தகை கொடுப்பவருடைய நன்மைக்காக ஏற்பட்டது.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு என்னவெனில், ஓர் இந்து, முஸ்லீம், அல்லது புத்தமதத்தைச் சாராத திருமணமான பெண்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்தினைப்பற்றியது. இதன்படி, ஒரு திருமணமான பெண்ணுக்குச் சொத்தொன்று கொடுக்கப்பட்டு, அவர் சொத்தினைத் திருமண வாழ்க்கை நாட்களில் சொத்துகளை எவ்விதப் பராதீனமும் செய்யக்கூடாதென்ற நிபந்தனை விதிக்கலாம்; இது போன்ற விதி ஆங்கிலச் சட்டத்திலும் கூறப்பட்டுள்ளது. இவ்விதி, இந்து, முஸ்லீம், பௌத்தர்களுக்குப் பொருந்தாது.

கொடுக்கப்பட்ட சொத்தின் நலன்களைத் துய்ப்பதற்கு முரணான கட்டுப்பாடுகள்

ஒருவருக்குச் சொத்தொன்று கொடுக்கப்பட்டு, அவர் அதை அனுபவிப்பதற்கெதிராகச் சில நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டால், அவை முரணான நிபந்தனைகள் என்று கூறப்படும். இத்தகைய பின் நிபந்தனைகள் இல்லாதவையெனக் கருதப்பட்டுத் தள்ளப்படும். இவ்விதி, 11ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இப் பிரிவு, ஒருவர் ஒரு சொத்தினை விற்பனைமூலமோ அல்லது கொடைமூலமோ போன்று முழுவுரிமையாகப் பெறும்போது, அவர் அச் சொத்தி லிருந்து பெறும் நலன்களைத் தடுக்கும் வகையில் எவ்விதமான கட்டுப்பாடும் விதிக்கக்கூடாது என்ற பொது விதியின் அடிப்படையிலமைந்தது. ஏனெனில், கொடை அல்லது விற்பனை போன்றவற்றில் முழுவுடைமை உரிமையும் மாற்றப்படுகின்றது. கொடுத்தவரிடம் எஞ்சியிருப்பது எதுவுமில்லை. எனவே, இவற்றைப் பெறுபவர் தம் விருப்பம்போல் அனுபவிக்கலாம். அனுபவிக்கும் உரிமையைத் தடுக்கும் கட்டுபாடுகள் சொத்துரிமை மாற்றத்தின் நோக்கத்திற்கு முரணானவை. எனவேதான், இத்தகைய முரணான நிபந்தனைகள் நீதிமன்றங்களினால் செல்லாதவையெனக் கருதப் படுகின்றன. 11ஆவது பிரிவு, முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தினைத் துய்ப்பதைத் தடுக்கும் கட்டுப்பாடுகளைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. ஆனால் 10ஆவது பிரிவு, ஒரு சொத்தினை மாற்றுவதைத் தடுக்கும் கட்டுப்பாட்டினைக் குறித்துக் கூறுகிறது. 11ஆவது பிரிவின்கீழ்க் குறிப்பிடப்படும் சொத்து, விற்பனை அல்லது கொடை

போன்று முழுஉரிமை கொண்ட சொத்தாக இருக்கவேண்டும். ஆனல் 10ஆவது பிரிவின்கீழ்க் குறிப்பிடப்படும் சொத்து எவ்வகைச் சொத்தாகவும் (குத்தகையைத் தவிர), அதாவது முழுவுரிமைச் சொத்தாகவோ, அல்லது வரையறுக்கப்பட்ட சொத்தாகவோ இருக்கலாம். அடுத்து 10ஆவது பிரிவில் சொத்தின் மாற்றத்தினை முழுமையாகத் தடுக்கும் கட்டுப்பாடு (absolute restraint) செல்லாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனல், 11ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கட்டுப்பாடு, சொத்தினைத் துய்ப்பதைத் தடுக்கக்கூடிய எவ்விதக் கட்டுப்பாடாகவும் இருக்கலாம் ஆனல், 10ஆவது பிரிவிலும், 11ஆவது பிரிவிலும் குறிப்பிடப்படுபவை பின் நிபந்தனைகளே (Condition subsequent).

11ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் சட்டவிதி உரிமைமாற்றம் பெறுவோர்க்குக் கொடுக்கப்படும் முழுவுரிமையைப்பற்றியது. குத்தகையைப் போன்ற வரையறுக்கப்பட்ட உரிமைகளுக்குப் பொருந்தாது. ஒரு குத்தகையில் குத்தகைதாரர் குத்தகைச் சொத்தினை எவ்விதக் கட்டுப்பாடுடன் அனுபவிக்கவேண்டுமென்று கூறப்பட்டுள்ளதோ, அந்த முறையில்தான் அனுபவிக்கவேண்டும். ஒரு சொத்து ஒருவருக்கு அவரது குடும்பத்தைக் காப்பாற்ற கொடையாகக் கொடுக்கப்பட்டால், விதிக்கப்பட்டுள்ள கட்டுப்பாடு செல்லாததன்று. ஏனெனில், இங்குச் சொத்து, அல்லது கொடை முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்படவில்லை. வரையறுக்கப்பட்ட உரிமைச் சொத்தாகக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இதைப்போலவே, ஒருவரது வாழ்நாட்கள்வரை ஆயுள் பரியந்தம்) கொடுக்கப்படுவதும், வரையறுக்கப்பட்ட சொத்தாகும்.

இதற்குச் சில எடுத்துக்காட்டுகளைப் பார்ப்போம். ஒரு தோட்டம், ஒருவருக்குக் கொடைமூலம் முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்படுகிறதென்று வைத்துக்கொள்வோம். கொடை ஆவணம் (Gift d...), அவர் தோட்டத்திலுள்ள மரங்களை வெட்டக்கூடாதென்ற நிபந்தனை கொண்டிருந்தால், அது செல்லாததாகும், இதைப் போலவே, A என்பவர், ... என்பவருக்கு ஒரு வீட்டைப் பரிசாகக் கொடுக்கிருரென்று வைத்துக்கொள்வோம் B, அந்த வீட்டில் தான் குடியிருக்கவேண்டுமென்று கட்டளையிட்டால் அது, செல்லாததாகும். அடுத்து, இன்னெரு மேற்கோளைப் பார்ப்போம். A என்பவர், . என்பவருக்கு அவரது வாழ்நாள்வரை அனுபவிப்பதற்காக நிலம் ஒன்றினைக் கொடுக்கிருர் அவர், நீரிலுள்ள மரங்களை வெட்டுதல் கூடாதென்று தடைவிதித்தால், இது முறைப்படி செல்லும். ஏனெனில், கொடுக்கப்பட்ட சொத்து முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தன்று; வரையறுக்கப்பட்ட சொத்தாகும்.

11ஆவது பிரிவின்கீழ் கூறப்பட்டுள்ள விதியைப் போன்ற சட்ட விதி ஒன்று, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டம் 138ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. அனுபவிப்பதைத் தள்ளிப்போடுதல்:- ஒரு ஆவணத்தின்கீழ் ஒரு சொத்துக் கொடைமூலம் முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்தினைப் பெறுபவர் ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு, அதாவது, அவர் உரிமை வயது எய்தும்வரை அனுபவிக்கக் கூடாதென்று கூறி, அனுபவிப்பதைத் தள்ளி வைத்தால், இத்தகைய கட்டுப்பாட்டினைச் செயல்படுத்தமுடியாது. ஆனால், அவரது உரிமை வயது அடையும்வரை வேறொருவர் அந்த இடைக் காலத்திற்கு அனுபவித்துவிட்டுப் பின்னர், மேற்கூறியோருக்குச் செல்லவேண்டும் என்று கூறினால், இது செல்லக்கூடியது. இது பற்றிய லாயிட் எதிர் வெப் (24, Ca. 44) என்ற வழக்கினைப் பார்ப்போம். இந்த வழக்கினில் உயிலை எழுதிவைத்தவர், தன்னுடைய சொத்தினை மகனுக்குக் கொடுத்துவிட்டு 1876ஆம் ஆண்டு இறந்துபோனார். அந்த விருப்புறுதி ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தினை 1900-க்கு முன், மகன் அனுபவிக்கக்கூடாதென்ற ஒரு நிபந்தனை இருந்தது. மகன் 1896-க்கு முன்பே உரிமை வயது அடைந்துவிட்டார். கூறப்பட்ட நிபந்தனை அனுபவிப்பதற்கு முரணானவை என்று கூறப்பட்டு நீதிமன்றத்தினால் ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை.

பாகப்பிரிவினை: பாகப்பிரிவினை கோரும் உரிமையானது, ஒரு கூட்டு உடைமைச் சொத்துடன் இணைந்த கிளைநலனாகும். இதனை யாரும் தடுக்க முடியாது (ராவ்சிங் எதிர் பால்தியோசிங் 143, I.C., 615):-இந்த வழக்கினில் ஒரு தந்தை, தன் குமாரர்களுக்குப் பொதுவாக எழுதி வைத்திருந்தார். அவர் சொத்தினை எல்லாப் பிள்ளைகளும் உரிமை வயது அடையும்வரை பாகப்பிரிவினை செய்யக்கூடாதென்றும் கூறியிருந்தார். இது குறுகிய காலத்திற்கு விதிக்கப்பட்ட தடையெனினும், சொத்தினைத் துய்ப்பதைக் கட்டுப்படுத்தும் கட்டுப்பாடு போன்றது. எனவே, செல்லாதென்று லாகூர் உயர்நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. ஜப்ரிபேகம் எதிர் சையத் அலி ரஸா (28, I.A., 111):-ஒரு சொத்து இரு தமக்கைகள் சமமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டுமென்று ஓர் இசைவுத் தீர்ப்புமூலம் (award) கொடுக்கப்பட்டது. ஒரு தமக்கையின் கணவர், மேலாளராகவும் நியமிக்கப்பட்டார். அதில் மேலும் தமக்கைகள் யாரும் பாகப் பிரிவினை உரிமை கோர முடியாது என்றும் கூறப்பட்டது. பின்னர் ஒரு தமக்கை இறந்துவிட்டார்; அவரது மகன், பாகப்பிரிவினைக்கு வழக்குத் தொடுத்தார். பாகப்பிரிவினை உரிமை தடுக்கமுடியாது என்றும், பாகப்பிரிவினை கோர உரிமையுண்டு என்றும் பிரிவி கௌன்சில் கூறியுள்ளது.

இந்து இஸ்லாமியர் சட்டம்: இந்து, இஸ்லாமியர் சட்டத்திலும் கூட, ஒரு சொத்தினை அனுபவிப்பதற்கு முரணுயிருக்கும் கட்டுப் பாடுகள் செல்லாதவையென்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஓர் இந்து. உயிலிலோ அல்லது கொடையிலோ பாகப்பிரிவினை கோர முடியாது என்று கூறப்பட்டால் அது செல்லாததாகும்.

விதிவிலக்கு: 11ஆவது பிரிவு, ஒரு சொத்து முழுவுரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்திலிருந்து எழும் பலன்களைத் துய்ப்பதற்கு எதிராகக் கட்டுப்பாடுகள் விதிக்கப்பட்டால், செல்லாது என்று கூறுகிறது; இதற்கு ஒரு விதிவிலக்கு உண்டு. அதாவது, ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்பவர், ஒரு சொத்துடன் இணைந்த மற்றொரு சொத்தினை அனுபவிப்பதற்கு வசதியாகச் சில நிபந்தனைகளை விதிக்கலாம். இது கொடுக்கப்பட்ட சொத்தினை அனுபவிப்பதை ஒரு வகையில் தடுப்பதென்றாலும் செல்லும். உதாரணமாக, ஒரு வீட்டையும் அத்துடன் இணைந்த ஒரு நிலத்தினையும் உரிமையாகக் கொண்டுள்ளவர், நிலத்தினை மட்டும் விற்கிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். அப்போது நிலத்தினை வாங்குபவர், விற்பவரின் வீட்டுக்கு வரக்கூடிய ஒளி, காற்று முதலியவற்றைத் தடுக்கா வண்ணம் நிலத்தின் ஒரு பகுதியைத் திறந்த வெளியாக வைத்திருக்க வேண்டும் என்று ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டால், அத்தகைய நிபந்தனை, வீட்டினை அனுபவிப்பதற்கு உகந்ததாயிருந்தால், வாங்குவோருக்கு எதிராக் இந்த நிபந்தனையைச் செயல்படுத்த முடியும். இதில் கூறப்பட்ட விதிவிலக்கு டல்க் எதிர் மக்ஸ்கே (2, Phill. 774) என்ற வழக்கில் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. 11ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள கட்டுப்பாடு உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு எதிராகச் செயல்படுத்தக்கூடியது. 40ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் கட்டுப்பாடு உரிமை மாற்றம் பெறுபவரிடமிருந்து வாங்குபவருக்கு எதிராகச் செயல் படுத்தப்படுவது.

1929ஆம் ஆண்டில் சட்டத்திருத்தம்மூலம் இப் பிரிவு திருத்தப்பட்டது. இதன் விளைவு என்னவெனில், நேர்மறை, மற்றும் எதிர்மறையான வரைமொழி உடன்பாடுகளை உரிமை மாற்றம் செய்வோருக்கு எதிராகச் செயல்படுத்த முடியும். எனினும், 1929ஆம் ஆண்டில் சட்டத் திருத்தமூலம் திருத்தப்பட்ட 40ஆவது பிரிவின்கீழ் எதிர்மறை உடன்பாடுகளை மட்டுமே உரிமை மாற்றம் பெறுபவரிடமிருந்து வாங்குபவருக்கு எதிராகச் செயல்பட முடியும். ஒரு வரைமொழி உடன்பாடு நேர்மறையானதா, அல்லது எதிர்மறையானதா என்று ஓர் ஆவணத்தின் வாசகங்களைப் படிப்பதன்மூலமே கண்டறியமுடியும்.

நொடிப்பு நிலை எய்தும்பொழுது அல்லது சொத்தினை மாற்றும்பொழுது ஒருவரது உரிமை மறையவேண்டுமென்ற நிபந்தனை

இந்தப் பிரிவும் தடையற்ற சொத்து மாற்றத்தினையும் தாராளமான சொத்துப் புழக்கத்தையும் ஊக்குவிக்கும் எண்ணத்தோடு இயற்றப்பட்டது. 12ஆவது பிரிவு, ஓர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் நொடிப்புநிலை எய்தும்பொழுது, அல்லது அவர் சொத்தினை மாற்ற முயற்சிக்கும்பொழுது அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமை முடிவடையவேண்டும் என்ற நிபந்தனையோடு ஒரு சொத்து மாற்றப்பட்டால், இவ்வாறு விதிக்கப்பட்ட நிபந்தனை, அல்லது வரையறை செல்லாது என்று கூறுகிறது. இதில் கூறப்பட்ட நிபந்தனையும், 10, 11ஆவது பிரிவுகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி பின் நிபந்தனையாகும். பின் நிபந்தனை என்பது, 31ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. பின் நிபந்தனை என்பது, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்ட சொத்தை, அல்லது உரிமையை இழப்பதற்குக் காரணமான நிபந்தனையாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதை (அல்லது நடைபெறாததை) எதிர்நோக்கி, ஒருவருக்குள்ள உரிமைமறை வேண்டுமென்ற நிபந்தனையை ஒரு சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது ஏற்படுத்தலாம். இது, 31ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. இந்தப் பொது விதிக்கு 12ஆவது பிரிவு, விதிவிலக்கு. 12ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பின் நிபந்தனைகள் செல்லாதவையாகும்.

இந்தப் பிரிவு, ஒருவருடைய சொத்து, அவருடைய கடனுக்குட்பட்டதென்ற பொதுக் கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது. மேலும், ஒருவர் கடன் கொடுத்தவர்களைக் காப்பாற்றும் நோக்கத்துடன் ஏற்பட்டது. இனி, 12ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட இரண்டு நிபந்தனைகளைக் காண்போம்.

1. ஒருவர் நொடிப்புநிலை (Insolvancy) அடையும்பொழுது, அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டுள்ள சொத்தின் உரிமை மறையவேண்டும் என்பது முதல் நிபந்தனையாகும். இது விரோதமானது. எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவர், B, என்பவருக்கு ஒரு சொத்தினைக் கொடுக்கிறார் என வைத்துக்கொள்வோம். அத்துடன் B நொடிப்புநிலை அடையும்பொழுது, சொத்துத் திரும்பவும் A-க்கே செல்லவேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டால், அந்த நிபந்தனை செல்லாது. எனவே, B நொடிப்புநிலை அடைந்தால் அவரது உரிமை மறையாது. அவரது கடன்களை அடைக்க அவருடைய சொத்து நொடிப்பு நிலையர் சொத்தாட்சி அதிகாரி (Official Receiver)-க்குச் சென்றுவிடும்.

2. அடுத்த நிபந்தனை என்னவெனில், ஒருவருக்குக் கொடுக்கப் படும் சொத்தின் உரிமை, அவர் அதை மாற்ற முயலும்போது மறைய வேண்டும் என்பதாகும். இந்த நிபந்தனை, 10ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட நிபந்தனையைப் போன்றது; இந்த நிபந்தனையும் செல்லாது.

ஆங்கிலச் சட்டத்தினில் ஒரு சொத்து, முழுமையாகக் கொடுக் கப்பட்டுச் சொத்தினைப் பெறுபவர் நொடிப்புநிலை மறைய வேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதித்தால் செல்லாததாகும். ஆனால், ஆங்கிலச் சட்டம் ஒரு வரையறுக்கப்பட்ட உரிமையின்மீது இவ்வித நிபந்தனையை விதிக்க அனுமதிக்கின்றது.

12ஆவது பிரிவுக்கு ஒரு விதிவிலக்கு உண்டு. அது குத்தகை யைப்பற்றியது. இதன்படி ஒரு குத்தகை கொடுப்பவர், 12ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனையைக் கூறி, ஒரு குத்தகையைக் கொக்கலாம். 10, 11, 12 பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள், குத்தகையைப் பொறுத்துச் செயல்படுத்த முடியும். இதில் 10, 12 பிரிவுகள் வெளிப்படையாகக் குத்தகைக்கு விதிவிலக்கு அளித் துள்ளன. 11ஆவது பிரிவில் கூறப்படுவது முழுவுரிமைக்கு மட்டுமே பொருந்துவதால், குத்தகைக்குப் பொருந்துவதில்லை என்பது, உட்பொதிந்துள்ளது.

5. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்கள்

பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்கள்

உயிரோடு இல்லாத ஒருவர் சொத்துரிமை மாற்றத்தினைப் பெறுபவராக இருக்கமுடியாது. எனவே, அவரின்பேரில் நேரிடையாக உடனே ஓர் உரிமை மாற்றம் ஒன்றினை எற்படுத்த முடியாது. இச் சட்டத்தின் 5ஆவது பிரிவின்படி சொத்துரிமை மாற்றம் வாழ்பவரிடையே நிகழ்வதாயிருத்தல் வேண்டும். ஆனால், உரிமை மாற்றம் ஒன்றினைப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு (trust) மூலமாக உயிரோடிருப்பவரின் பேரில் ஏற்படுத்துவதன்மூலம் அப்போது உயிரோடில்லாதவருக்கு ஆதரவாகச் செய்யச் சட்டத்தடை ஏதுமில்லை. 13ஆவது பிரிவின்படி, ஓர் உரிமை மாற்றத்தின்கீழ் உயிரோடிருப்பவர் ஒருவரின்பேரில் உரிமை மாற்றம் செய்து, அந்த உரிமை மாற்றத்தின் ஒரு பகுதியாக அவ்வமயத்தில் உயிரோடில்லாதவர் பேருக்கு அடுத்து மீதியிருக்கும் எல்லா உரிமைகளையும் அளிப்பதன்மூலம் உரிமை மாற்றம் ஒன்று செய்யலாம். ஆனால், அவரது முந்தைய நலன் முடிவுறுதற்கு முன்பு, பிறந்திடல் வேண்டும். ஏனெனில், பின்னைய நலனானது, அதற்கு முந்திய நலன் முடிவுறும்போது செயலுக்கு வருகின்றது. இந்தப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது போன்று இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 113வது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. அஃது உயில் இயற்றுபவர் இறக்கும்பொழுது இல்லாதவருக்கு, ஒரு முன்னைய உயில்வழிக் கொடைக்கு உட்பட்ட கொடையை அளிப்பதைப்பற்றிக் கூறுகிறது.

உயிரோடில்லாதவர் பேரில் சொத்தினை மாற்றுவதற்குப் பின்பற்ற வேண்டிய விதிகள்: 13, 14 பிரிவுகள், ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்யும் தேதியில், உயிரோடு இல்லாத, அதாவது தாயின் கருவில் கூட இல்லாத குழந்தைகளுக்காக ஏற்படுத்தும் உரிமை மாற்றத்திற்கான விதிமுறைகளைக் கூறுகின்றன. அவையாவன:

1. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின்பேரில் வாழ்பவரிடையேயான உரிமை மாற்றத்தினை, அவ்வாறு நேரிடையாக ஏற்படுத்த முடியாது.

2. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின்பேரில் அளிக்கப்படும் கொடைக்கு முன்னதாக வேறொருவர் பேரில் முன்னதாக ஓர் உரிமை மாற்றம் இருக்கவேண்டும். அதாவது, அவர் பெறுவதற்கு முன்னதான இடைக்காலத்திற்கு வேறொருவர் சொத்தினைப் பெற்றிருக்க வேண்டும். பிறக்காத குழந்தைகளின் பேரிலான நலன்களுக்கு முன்னதாக, இரண்டு மூன்று ஆயுள்பாத்தியச் சொத்துகள் கூட இருக்கலாம்.

3. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின்பேரில் கொடுக்கப்படும் நலன்களாவது, உரிமைமாற்றம் செய்பவர், அப்போது பெற்றிருக்கும் எல்லா முழுவுரிமைகளையும் கொண்டதாக இருக்க வேண்டும். அவர், மேலும் அது பெறுவதற்கு முந்திய நலன் ஒன்றுக்கு அடுத்ததாக இருக்கவேண்டும். ஒரு கொடையானது, A-க்கு ஆயுள் பாத்தியமும், எஞ்சியிருப்பது A-க்குப் பிறக்கவிருக்கும் மகனுக்கு ஆயுள் பாத்தியமும், இறுதியாக B-க்கு முழுமையாகவும் கொடுக்கப்பட்டால், அது சொல்லாததாகும். ஏனென்றால், A-யினுடைய பிறக்கவிருக்கும் மகனுக்குக் கொடுக்கவிருப்பது உரிமை மாற்றம் செய்தவர் பெற்றிருந்த முழு சொத்தன்று; ஆயுள்பாத்திய உரிமை மட்டுமேயாகும்.

4. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின்பேரில் உரிமையாகக் கொடுக்கப்படும் உரிமை மாற்றமானது, உரிமை வயதைத் தாண்டித் தள்ளிப் போடுவதாக இருத்தல் கூடாது.

5. பிறக்கவிருக்கும் நபர், முந்தைய நலன் முடிவுறுவதற்கு முன்னதாகப் பிறத்தல் வேண்டும்.

இதுபற்றிய எடுத்துக்காட்டு ஒன்றினைப் பார்ப்போம். ஒரு சொத்தின் உரிமையாளரான A, B-க்கு ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்புமூலம் (trust) A-க்கும் அவரது வருங்கால மனைவிக்கும் அடுத்தடுத்து வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், அடுத்து வாழ்பவரின் மறைவிற்குப்பின் செய்துகொள்ளும் திருமணத்தில் பிறக்கும் மூத்த மகனின் வாழ்நாட்களுக்கும், அவருடைய இறப்பிற்குப்பின் A-ன் இரண்டாவது மகனுக்கும் கொடுக்கப்படுகிறது என்று வைத்துக்கொள்வோம். மூத்த மகனுக்குக் கொடுக்கப்படுவது சொத்தினில் A பெற்றிருக்கும் முழுச் சொத்து அன்று; எனவே, இது செல்லாது. மூத்தமகனுக்குக் கொடுக்கப்படுவது வாழ்நாள்

வரையான சொத்தாக இருத்தல் கூடாது. அது விஞ்சியிருக்கும் முழுச் சொத்தாக இருக்கவேண்டும்.

13-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள சட்ட விதி, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து சிறிது மாறுபட்டது. ஆங்கிலச் சட்டத்தினில் இஃது இரட்டைச் சாத்தியக்கூறு விதி என்று வழங்கப்பெறும். இவ் விதி, விட்பி எதிர் மிட்சல் (1890, 44 Ch. D. 85) வழக்கில் கூறப்பட்ட விதிக்கு உட்பட்டது. நிலச்சொத்தில் (realty) நலன் ஒன்று, பிறக்காத ஒரு நபருக்குக் கொடுக்கப்பட்டு, எஞ்சுரிமை அவருடைய வாரிசுக்கு வழங்கப்பட்டால், பின்னர் வரும் கட்டுப்பாடுகள் எல்லாவற்றுடனும் செல்லாதது ஆகும் என்பது அவ் விதியாகும். இதன்படி நிலம் ஒன்று, A-க்கு (மணமாகாதவர்) வாழ்நாட்கள் வரையும், எஞ்சுரிமை A-யினுடைய மகனுடைய மகனுக்கு முழுமையாகவும் கொடுக்கப்பட்டால், மகனுடைய மகனுக்குக் (அதாவது A-யின் பேரனுக்கு) கொடுக்கப்படும் எஞ்சுரிமை செல்லாது. ஏனெனில், இஃது இரட்டைச் சாத்தியக்கூறு விதியினை மீறுவதாகும். ~~ஆனால், A-க்கு (மணமாகாதவர்) வாழ்நாட்கள் வரையிலும் கொடுக்கப்படும் உரிமை மாற்றம் செல்லும். ஆனால், பிறக்காத மகனுடைய மகனுக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்துச் செல்லாது~~. விட்பி எதிர் மிட்சல் வழக்கில் கூறப்பட்ட விதி, 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தின் 161ஆவது பிரிவின்மூலம் நீக்கப்பட்டுவிட்டது. பெரும்பாலான வழக்குகளில் விட்பி எதிர் மிட்சல் விதியினை மீறுவது வரையிலாநிலை - எதிர்விதியை (Perpetuity rule) மீறுவதாகும். 1925ஆம் ஆண்டிற்குப் பின்னர்க்கூட, A-க்கு வாழ்நாட்கள் வரையிலும், பின்னர், அவரது பிறக்காத மகனின் வாழ்நாட்கள் வரையிலும், அந்த மகனுடைய மகனுக்கு முழுமையாகக் கொடுப்பதும், வரையிலாநிலை விதி அனுமதித்து உள்ள காலத்திற்குள் மகனுடைய மகன் (அதாவது, 21 ஆண்டுகளுக்குள்) பிறந்தாலன்றிச் செல்லாது. இத்தகைய உரிமைமாற்றம் இந்தியாவைப் பொறுத்தமட்டில் எழாது. ஏனெனில், முதலாவதாகப் பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைக்கு ஆயுள்பாத்தியச் சொத்தை (life estate) கொடுப்பதை 13ஆவது பிரிவு தடுக்கிறது. இரண்டாவதாக, இங்கு 21 ஆண்டுகள் கொடுக்கப்படுவதில்லை. உரிமை வயது அடையும் வரையே அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆங்கிலச் சட்டத்தினில் அடுத்தடுத்துப் பிறக்காத குழந்தைகள் வாழ்நாட்கள் வரை சொத்தினை அளிக்கலாம். ஆனால் வரையிலாநிலை விதியை மீறக்கூடாது.

இந்தியச் சட்டத்தினில் பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமிருக்கும் எல்லா உரிமைகளும்

கொண்ட சொத்திலேயே மாற்றப்படுதல் வேண்டும். அவர் பெறுவதற்கு முன், உயிரோடிருக்கும் வேறொருவருக்கு அளிக்கப்படும் சொத்து, அவரது வாழ்நாட்கள் வரையான சொத்தாக (Life estate) இருக்கலாம். அது பலருக்கு அளிக்கப்படுவதாகக்கூட இருக்கலாம். ஆனால், பிறக்கவிருக்கும் நபருக்கு ஆயுள்பாத்தியச் சொத்துக் கொடுக்கப்படக் கூடாது. அவருக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்து, உரிமை மாற்றம் செய்பவர் கொண்டிருந்தபடி கட்டுப்பாடு அற்ற முழுச் சொத்தாக இருத்தல்வேண்டும். அச் சொத்தின் பேரில் வரையறை ஏதாவது விதிக்கப்பட்டால் செல்லாது. எடுத்துக்காட்டாக, A-க்கு ஆயுள்பாத்தியமும் பின்னர், மதம் மாறினல் சொத்துப் பறிமுதல் செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனை பேரில் அவருடைய பிறக்காத குழந்தைக்கும் அளிக்கப்பட்டால் செல்லாததாகும் (புட்லிபாய் எதிர் சொராப்ஜி. 76 I.C. 996, P.C.).

சோபர் எதிர் அட்மினிஸ்டிரேடர் ஜெனரல், பெங்கால் (1944 P.C. 67): இதில் ஒரு தந்தையினல் இறுதி விருப்புறுதி ஆவணத்தின்கீழ்ப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு (trust of a will) ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டது. இதன்படி, இறுதி விருப்பாவணம் (உயில்) இயற்றிய தந்தை, தனது மனைவி இறந்த பின்னர், தனது சொத்து, எத்தனைக் குழந்தைகள் இருக்கின்றனவோ, அல்லது யாராவது இறந்திருந்தால் அவருடைய குழந்தைகளையும் சேர்த்து, அத்தனைப் பங்காகப் பிரிக்கப்படவேண்டும். பின்னர், 18 வயதடைந்த அவர்களுக்கு (பேரப் பிள்ளைகளுக்கு) முழுமையாகக் கொடுக்கப்படவேண்டும் என்று பொறுப்புரிமையரிடம் (trustee) கூறியிருந்தார். பிரிவு கௌன்சில், இஃது இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டம் 113ஆவது பிரிவின்கீழ்ச் செல்லாதென்று கூறியது. மேலும், இந்த உயில்வழி, கொடையில் நலன் பெறுபவருக்குக் கொடுக்கப்படும் நலன், வருநிகழ்வு சார்ந்த நிகழ்ச்சியினலோ (contingency) அல்லது அழிவுறக்கூடிய வாசகத்தினலோ (clause of defeasance) முறியடிக்கப்படச் சாத்தியக்கூறு உண்டு. மேலும், உரிமை மாற்றம் பெற்றிருந்த மாதிரிக் கட்டுப்பாடற்றும், முழுமையாகவும் இருக்கவில்லை என்பதாகக் காரணமும் கூறியது.

இவ் வழக்குப் பல்வேறு ஐயப்பாடுகளுக்கு இலக்காயிற்று. இந்தப் பிரிவின்கீழ், பிறக்கவிருக்கும் நபர்மீது வாழ்பவரிடையேயான கொடையை வருநிகழ்வு சார்ந்த நிகழ்ச்சிக்கு உட்பட்டுக் கொடுக்கப்பட்டால் செல்லுமா என்ற வினு எழுந்தது. சோபர் வழக்கினில் கூறப்பட்ட விதியை, நீதிபதி பிளாக்டன் என்பவர், அர்டெசீர் தாதாபாய் எதிர் தாதாபாய் ருஸ்தம்ஜி (1945 பம்பாய், 395) என்ற வழக்கினில் பொறுப்புரிமை அமைப்பின்கீழான வாழ்

பவரிடையேயான விருப்ப உறுதி கொடைக்கு (Trust by a settlement intervivos) பயன்படுத்தினர். இதில் பிறக்காத நபருக்கு அளிக்கப்படுவது, இவ் வாவணத்தின்படி சொத்தின் சேர்ந்தடை உரிமை (Vested interest) அன்று; எனவே, இத்தகைய கொடை செல்லாதென்று உரைத்துள்ளார். சோபர் வழக்கின் சட்ட விதியைப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின்கீழான வாழ்பவரிடையே யான விருப்ப உறுதி கொடைக்குப் பயன்படுத்தலாமா என்பது பற்றி விவாதிக்கப்படவில்லை.

ஃப்ரேம்ரோஸ் தாதாபாய் எதிர் தாமினு (1948 பம்பாய்; 188) என்ற வழக்கினில் ஒரு வருநிகழ்வு சார்ந்த நிகழ்ச்சிக்கு உட்பட்டுப் பிறக்காத நபருக்கு அளிக்கப்படும் கொடை, கொடுப்பவரின் எல்லா முழுவுரிமைகளையும் கொண்டிருக்குமா என்ற வினு, பம்பாய் உயர்நீதிமன்றத்தின் ஈராயத்தின் கவனத்திற்குக் கொண்டு வரப்பட்டது. இந்த வழக்கு, கொடை பொறுப்புரிமை அமைப்பின்கீழான வாழ்பவரிடையேயான விருப்புறுதிக் கொடையைப் பற்றியது. நீதிமன்றம், சோபர் வழக்கினையும் அர்டெசீர் வழக்கினையும் ஆராய்ந்து, சோபர் வழக்கின் விதி, தவருகப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின்கீழான வாழ்பவரிடையேயான விருப்புறுதிக் கொடைக்குப் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்றும், இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் கீழல்லாமல் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திற்கும் பொருந்துமாறு பொதுவிதி எதுவும் இது குறிப்பிடவில்லை என்றும் கூறியது. மேலும், சொத்தினில் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் கொண்டிருக்கும் எஞ்சிய எல்லா உரிமைகளும் என்பது, கருப்பொருளையும் கொடுக்கப்படும் சொத்தின் முழுவுரிமைத் தன்மையையுமே குறிக்கின்றது; அது சேர்ந்தடையும் உரிமையின் உறுதிப்பாட்டினைக் குறிக்கவில்லை என்றும் கூறியது.

சோபர் வழக்கின் தீர்ப்பினை ரத்து செய்வதற்காகப் பம்பாய் சட்டமன்றத்தில் இதற்காக 1947ஆம் ஆண்டுச் சொத்துரிமை மாற்றுச் (பம்பாய் செல்லுபடியாக்கும்) சட்டம் இயற்றப்பட்டது. இதனல், 1947ஆம் ஆண்டு சனவரித் திங்கள் முதல் நாளுக்கு முன்பு எழுந்த பொறுப்புரிமை அமைப்பு, அல்லது விருப்புறுதி (உயில்), சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 13ஆவது பிரிவினுலேயோ, அல்லது இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 113ஆவது பிரிவினுலேயோ பாதிக்கப்படாது.

இந்துச் சட்டப்: 1916ஆம் ஆண்டு இந்துச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திற்கு முன், இந்துச் சட்டப்படி, உரிமை மாற்றத்தின்போது உயிரோடு இல்லா நபர்களின் பேரில் ஏற்படுத்தப்படும் கொடைகள் தாகூர் வழக்கின்படி இல்லா நிலையது (void) ஆகும்.

மேற்குறித்த சட்டமும் இந்து உரிமை மாற்றம், மற்றும் உயில் வழிக் கொடைச் சட்டமும் (1914ஆம் ஆண்டு சென்னைச் சட்டம்); 1921ஆம் ஆண்டு இந்து உரிமை மாற்றம், மற்றும் உயில்வழிக் கொடைச் (சென்னை நகரம்), சட்டமும் இயற்றப்பட்ட பின்னர், இந்துக்கள் பிறக்காத நபர்கள்மீது கொடைகள் ஏற்படுத்தலாம். ஆனால், இச் சட்டத்தின் 2ஆவது அதிகாரத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வற்றுக்கு அவை இருக்கவேண்டும். மேலும், 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பின்னர், 2ஆம் அதிகாரம் நேரிடை யாகவே இந்துக்களுக்குப் பொருந்தும்.

இஸ்லாமியர் சட்டம்: இச் சட்டத்தின் 2ஆது பிரிவில் குறிப் பிட்டபடி இச் சட்டத்தின் 2ஆவது அதிகாரத்தில் கூறப் பட்டுள்ளவை இஸ்லாமியருக்குப் பொருந்தாது. எனவே, இப் பிரிவு, அவர்களுக்குப் பொருந்துவதில்லை. மேலும், இஸ்லாமியர் சட்டம் வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்கள்பற்றிய விதிகளை ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை. ஆகவே, இஸ்லாமியர் ஒருவர் பிறக்காத நபர்கள் மீது உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியாது.

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி

(Rule against perpetuity) Sec. 14

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 14ஆவது பிரிவு, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியைப்பற்றிக் கூறுகிறது. தற்போதைய இவ் வரையிலாநிலை – எதிர் விதியானது தொலைவான காலம்வரை சேர்ந்தடையாத எதிர்கால நலன்களை (Future estates) ஏற்படுத்து வதற்கு எதிராகச் செயல்படுகிறது. வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி, வரையிலாக் காலத்தை வரையறுத்துக் கூறுகிறது. அதாவது, எதிர்காலத்தில் எழும் நலன்களை, எவ்வளவுக் காலம் முறைப்படி அல்லது சட்டப்படி தள்ளிவைக்கலாம்; அல்லது நிறுத்திவைக்கலாம் என்பதை வரையறுத்துக் கூறுகிறது. மிகத் தொலைவான காலத்து வருநிகழ்வு நிகழ்ச்சிக்கு உட்பட்டு, எதிர்கால நலன்களை ஏற்படுத்து வதற்கு எதிராகவும் இஃது இருப்பதால், இவ்விதி தொலைவான காலத்திற்கு எதிரான விதி (Rule against remoteness) என்றும் வழங்கப்பெறும்.

இவ் விதியை முழு அளவில் அறிந்துகொள்ள எதிர்கால நலன்கள்பற்றிய கோட்பாட்டினைப்பற்றித் தெரிந்துகொள்வது நல்லது. எதிர்கால நலன்களை இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கலாம். அவை யாவன: (1) வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமை; (2) (எதிர்காலத்தில்) நிறைவேற்ற வேண்டிய நலன். முன்னதை எந்தவிதமான மாற்ற ளிப்பு மூலமாகவும் ஏற்படுத்தலாம். பின்னதை உயில் போன்ற

ஆவணம்மூலமே ஏற்படுத்தமுடியும். மேலும், எதிர்கால நலன்களை வேறுவிதமாகவும் பிரிக்கலாம். (1) சுவாதீனம் வந்தடையாமல் உரிமை மட்டும் சேர்ந்தடைந்தவை (Vested in interest but not in possession). எடுத்துக்காட்டு: சேர்ந்தடை எஞ்சுரிமை மற்றும் பின்னடைவுரிமையர். (2) எதிர்காலத்தில் வருநிகழ்வு சார்ந்து தொடங்கவிருக்கும் உரிமை, ~~எடுத்துக்காட்டு~~: வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்களில் (contingent interests), உடைமை (சுவாதீனம்) மட்டுமன்றிச் சேர்ந்தடையக்கூடிய உரிமைகூடக் குறிப்பிட்ட ஒரு நிகழ்ச்சி நடைபெறும்வரை தள்ளிவைக்கப்படுகிறது. அத்தகைய உரிமைகள் சேர்ந்தடையும் வரையிலும், மற்றும் எதிர்கால நலன்கள் வரும் வரையிலும், அவற்றினை மாற்றுவதற்கு உரிமையாளர் எவரும் இருப்பதில்லை. அப்போதைய (நிகழ்கால) உரிமையாளரும் அதை மாற்ற முடியாது. இவ்வாறான எதிர்கால நலன் எழ முடியாமற் போனால் போகலாம்; அல்லது எதிர்பார்த்த நிகழ்ச்சி நடைபெறாமல் போனாலும் போகலாம். இருப்பினும் சொத்தினை மாற்றுவதற்கு எதிராக, ஒரு கட்டுப்பாடு இங்கு விதிக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு நிலமானது மாற்றப்படுவதிலிருந்து முழுமையாக விலக்கி வைக்கப்பட்டு, எதிர்கால நலன்களைப் பெறப்போகின்றவரின் நன்மைக்காக முடக்கி வைக்கப்படுகின்றது. இத்தகைய வரையறைகளைச் சில சிறப்பு விதிகள்மூலம் கட்டுப்படுத்தவேண்டும். இல்லையெனில், ஒரு நிலமானது என்றென்றும் அல்லது நெடுங்காலத்திற்கு மாற்றப்பட முடியாமல் நிறுத்திவைக்கப்படும். இக்காரணத்திற்காகவே சட்டம் எதிர்கால நலன்களை ஏற்படுத்துவதை ஒழுங்குபடுத்துகிறது. மேலும், தன்னுடைய அழிவிற்கே, தவறான வழியில் பயன்படுத்தும் சொத்தினை மாற்றளிக்கும் தன்னுரிமையைத் (சுதந்திரத்தை) தடுக்கின்றது. இந் நோக்கங்களைக் கருத்தில் கொண்டே 13, 14 பிரிவுகள் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளன.

சொத்தினை மாற்றளிக்கும் தன்னுரிமையை அதன் அழிவிற்கே கொண்டு செல்லும்வண்ணம் பயன்படுத்தக்கூடாது; வரையிலா நிலையினை அல்லது சொத்தினை மாற்றும் அதிகாரத்தை என்றென்றும் கிடைக்காவண்ணம் தள்ளிவைக்கும் நிலைமையினை ஏற்படுத்தும் எல்லா ஏற்பாடுகளும் இல்லா நிலையன ஆகும் என்ற கோட்பாட்டின்கீழ் 14ஆவது பிரிவு அமைந்துள்ளது. 1732ஆம் ஆண்டிலேயே ஸ்டேன்லி எதிர் லீ (1732) 2 P. Wms 686 என்ற வழக்கினில் ஜெகில் என்பார், ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்குச் சொத்தினை என்றென்றும் அல்லது நெடுங்காலத்திற்கு மாற்றளிக்க முடியாமல் செய்தல்கூடாது; அத்தகைய ஏற்பாடு தொழிலுக்கான ஊக்கத்

றைதக் கெடுக்கும்; மற்றும் வணிகத்தைப் பாதிக்கும் என்று உரைத்துள்ளார்.

வரையிலா நிலை இரு வகைகளில் எழக்கூடும், முதலாவதாகச் சொத்து ஒன்றின் உரிமையாளரிடமிருந்து அச் சொத்தினை மாற்றக்கூடிய அதிகாரத்தினைப் பறித்துவிடுவதுமூலம் செய்ய இயலும். இரண்டாவதாக, தொலைத்தூர, எதிர்கால நலன்களை ஏற்படுத்துவதன்மூலம் செய்யமுடியும். முன்னதை 10ஆவது பிரிவு, முழுமையான கட்டுப்பாடுகள் செல்லாதன என்பதன்மூலம் தடை செய்கின்றது. பின்னதை, 14ஆவது பிரிவு, எதிர்கால நலன்கள் ஏற்படுத்துவதை ஒழுங்குபடுத்துவதன்மூலம் சரிப்படுத்துகின்றது.

தற்போதைய கருத்தின்படி, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியானது, எதிர்காலத்தில் எழும் நலன்கள்பற்றியது. நிகழ்கால நலன்களைக் குறித்து அன்று. 'ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட, அப்போதிருக்கும் வாழ்நாட்கள் மற்றும் அதற்குப் பின் இருபத்தோராண்டுகள் என்ற அதிகப்பட்சக் காலத்திற்குள் சேர்ந்தடையுமாறு ஏற்படுத்தினாலன்றிச் சொத்தினில் வருநிகழ்வு சார்ந்த, அல்லது நிறைவேற்ற வேண்டிய நலன்களை முறைப்படி ஏற்படுத்த முடியாது' என்ற தற்போதைய விதியை ஜார்மன் என்பார் விளக்கமாகக் கூறியுள்ளார். இவ் விதி, சிற்சில மாற்றங்களுடன் 14ஆவது பிரிவில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

இனி, இந்தியச் சட்டத்தினில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 14ஆவது பிரிவு என்ன கூறுகின்றது என்பதைப் பார்ப்போம். ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில், அப்போது உயிருடனிருக்கும் ஒன்று, அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களின் வாழ்க்கைக் காலங்கள், அதன் பின் தொடர்ந்து அத்தகைய காலம் முடிவுறுமுன் இருக்கக்கூடியவரின் உரிமை வயது காலம் ஆகியவற்றுக்குப் பின்னர், அவர் முழுவயது அடையும்போது ஏற்படும் நலன் செயல்படுமாறு அவரைச் சேரவேண்டும் என்பது சொத்துரிமை மாற்றத்தினை ஏற்படுத்த முடியாது என்று 14ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. இந்தியாவில் 14ஆவது பிரிவு, 21 ஆண்டுகள் என்று குறிப்பிடாமல், ஒருவரின் உரிமை வயதினைக் குறிப்பிடுகின்றது. மைனாரிடி என்பது, இந்தியாவில் 18ஆவது ஆண்டின் இறுதியில் முடிவடைகின்றது. 14ஆவது பிரிவின்கீழ், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் உயிருடன் இருப்பவராயிருப்பின், பல தொடர்ச்சியான நலன்களையும் ஏற்படுத்தமுடியும். சொத்து மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில் A,B,C ஆகியோர், உயிருடன் இருப்பின், முதலில் A-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், B-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் அடுத்து, C-ன்

வாழ்நாட்களுக்கும் என்று தொடர்ச்சியாக ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தினை ஏற்படுத்தலாம். ஆனால், இறுதியாக நலம் பெறுபவர் உரிமை மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில் உயிருடன் இல்லாமலிருப்பின், சொத்தின் முழு உரிமையும் அவருக்கு அளிக்கப்படவேண்டும் என்று 13ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. அத்தகையவர், கடைசி முந்தைய சொத்து முடிவுறும் முன்னர்ப் பிறக்காமலிருப்பின், இந்தப் பிரிவின் படி அஃது அழிவுறும். இறுதியாக உள்ள முந்தைய சொத்து முடிவுறு முன்னர் (Before the termination of last prior estate) அவர் பிறந்துவிட்டால், பிறப்பின்போது சேர்ந்தடை உரிமையையும், இறுதியாக உள்ள முந்தைய சொத்து முடிவடையும் போது உடைமையையும் (சுவாதீனத்தை) அவர் பெறுவார்.

சேர்ந்தடையக்கூடிய உரிமையினை இறுதியாய் நலம் பெறுபவர் (Ultimate beneficiary) அவரது பிறப்பின்போது பெறுவதாக இருக்கவேண்டும் என்பதாக வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி யாகக் கோரவில்லை. அவரது உரிமை வயதினைத் தாண்டித் தள்ளிப் போடுவதாக அஃது இருத்தல்கூடாதென்று மட்டுமே அது கூறுகின்றது. A, B, மற்றும் C ஆகியோரின் வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர், C-ன் மூத்தமகன் இறுதியாக நலம் பெறுபவராய் இருப்பின் (உரிமை மாற்றம் நிகழுங் காலத்தில் பிறந்திரா விட்டாலும்), அவரது பிறப்பின்போது சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறுவார். ஆனால், சொத்து, குழந்தையிடம் சேர்ந்தடைவதாக இருக்கக்கூடாது என்பது நோக்கமாக இருப்பின், வரையறையானது, C-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், அவரது மகன் 19 வயது அடையும்வரை பொறுப்புரிமைமூலம் இருத்தல்வேண்டும் என்று கூறினால், C ன் இறப்பிற்குப் பின்னால், உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியின் படி, இறுதியாக நலம் பெறுபவரின் மைனாரிடிதான் சொத்தொன்று சேர்ந்தடைவதற்கான இறுதிக் காலமாகும்.

இப் பிரிவின்கீழ்க் கூறப்பட்டுள்ளவாறே 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 114ஆவது பிரிவிலும் கூறப் பட்டுள்ளது.

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி வளர்ச்சியும்

(அ) வரையிலா நிலையின் முந்தைய பொருள் : வரையிலா நிலைபற்றி முதன்முதலில் தெளிவாக நன்முறையில் விவாதிக்கப் பட்டது, ஹோவார்டு எதிர் டியூக் ஆப் நார்போஃக் (1683) 22 E.R. 931 என்ற வழக்கினில்தான். இவ் வழக்கினில் அருண்டேல் கோமான், தன்னுடைய இரண்டாவது மகன் ஹென்றிக்கும் பின்னர், அவரது ஆண் வாரிசுகளுக்கும் பொறுப்புரிமை வாயிலாக

நிலங்களைப் பொறுப்புரிமையரிடம் மாற்றளித்தார். ஆனால், கோமானின் மூத்தமகன் தாமஸ் ஹென்றியின் வாழ்நாட்களில் ஆண் வாரிசு இன்றி இறந்தாலோ, அன்றி ஹென்றியின் பேரில் கோமான் நிலை மரபுரிமையாக இறங்கினாலோ, அவரது மூன்றாவது மகன் சார்லஸ் பேரில் பொறுப்புரிமை ஏற்படவேண்டுமென்று கூறியிருந்தார். இதில் சார்லஸ் பேரிலான கொடை முறையானதா என்ற வினா எழுந்தது. சார்லஸ் பெறும் நலன், ஒரு நிறைவேற்ற வேண்டிய நலனாகும். அது செயலுக்கு வரின், நிச்சயம் ஹென்றியின் வாழ்நாட்களுக்குள்ளாகவே சேர்ந்தடையும். வாழ்க்கையில் ஒன்றில் நிகழக்கூடிய நிகழ்ச்சியொன்றினைச் சார்ந்திருப்பதால், இது தொலைவான நலன் அன்று என்பதற்காக, லார்டு சான்ஸ்லர் நாட்டிங்காம் கருதினார். இக் கருத்து முடிவாக மேல் சபையினாலும் ஏற்கப்பட்டது. நிகழ்கால வாழ்நாட்களில் நிகழக்கூடிய வருநிகழ்வினைச் சார்ந்த நிகழ்ச்சியின்போது தொடங்கப் பெறுவதாக எதிர்கால நலன் ஒன்றினைக் கட்டுப்படுத்தலாம் என்பது தெளிவாக இதில் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

(ஆ) கேடல் எதிர் பாமர் வழக்கினில் உரைக்கப்பட்ட தற்போதைய விதி: தற்போது கூறப்படும் இவ் விதியானது கேடல் எதிர் பாமர் (1833) I Cl. & F 372 வழக்கினில் 1833 ஆண்டு இறுதியாக மேல்சபையினால் உரைக்கப்பட்டதாகும். இதில் (அப்போது) இருக்கக்கூடிய வாழ்நாட்களுடன் இருபத்தோராண்டுகளை உரிமை வயதுபற்றிய குறிப்பு ஏதுமின்றிச் சேர்த்துக்கொள்ளலாம் என்பதாக இதில் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. இவ்வழக்கினில் பல்வேறு கட்டுப்பாடுகள் ஆராயப்பட்டன. இதில் (உயிலில்) குறிப்பிட்டுள்ளவர்கள் வாழக்கூடிய 120 ஆண்டுகளுக்கும் தொடர்ந்து, அக் காலம் முடிவடைந்ததிலிருந்து அல்லது இறுதியான வாழ்நாட்களின் மறைவிலிருந்து 21 ஆண்டுகளுக்கும் பொறுப்புரிமையாக. நிலமொன்று பொறுப்புரிமையரிடம் மாற்றப்பட்டது. இத்தகைய நீண்ட காலத்திற்குள் சிறுசிறு நலன்கள் பலவும் ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தன. மேல் சபையானது, இத்தகைய நீண்டகால வரையறை செல்லக்கூடியதே; ஏனெனில், இது முழு சொத்துரிமை சேர்ந்தடைவதைக் குறிப்பிடத் தகுந்த காலத்திற்குத் தள்ளிவைப்பினும் இதில் குறிப்பிட்டுள்ள காலம் அப்போதுள்ள வாழ்நாட்களுக்கும் தொடர்ந்து 21 ஆண்டுகளுக்கு மட்டுமே உட்பட்டது; எனவே. இது வரையிலா நிலையைப் போலக் கெடுதலானது அன்று எனக் கூறி ஏற்றுக் கொண்டுள்ளது.

(இ) இங்கிலாந்து நாட்டின் தற்போதைய வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி:- தற்போதைய விதி, எதிர்கால நலன் சேர்ந்தடை

வதை (அப்போது) இருக்கக்கூடிய ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாழ்நாட்களுக்கும் (அப்போது தாயின் கருவிலுள்ள குழந்தையும் உட்படுத்தி) அதனைத் தொடர்ந்து அடுத்து இருபத்தி தோராண்டுகளுக்கு மிகாமல் தள்ளிப்போடலாம் என்று கூறு கின்றது. மைனரிடியைப்பற்றிக் கருத்தில் கொள்ளாமல் இருபத்தோராண்டுகள் மொத்தமாக, (அப்போது) இருக்கக்கூடிய வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

ஆங்கிலம் மற்றும் இந்தியச் சட்டங்களிடையேயுள்ள வேறுபாடுகள்

1. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ் வரையிலாநிலைக் காலமென்பது, ஆவணம் ஒன்றிலிருந்து எழக்கூடிய உரிமை, செயலுக்கு வரும் காலத்தில் இருக்கின்ற ஒன்று, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவரின் வாழ்நாட்களும் தொடர்ந்து இருபத்தோராண்டுகள் ஆகும். இந்தியச் சட்டத்தின்கீழ் வரையிலாநிலைக் காலம் என்பது, உரிமை மாற்றம் நிகழுங் காலத்தில் இருக்கக்கூடிய ஒன்று, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டோரின் வாழ்நாட்களும் தொடர்ந்து இறுதியாக நலம் பெறுவோரின் உரிமை வயதுக் காலமும் ஆகும்.

2. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ்க் குழந்தைப் பருவம்பற்றி எதுவும் கருத்தில் கொள்ளாமல் 21 ஆண்டுகள் மொத்தமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. ஆனால், இந்தியச் சட்டத்தில் மைனரிடி காலம் மட்டும் ஏற்றுக்கொள்ளப்படுகிறது. இந்தியாவில் மைனரிடி காலம் 18ஆவது வயதில் முடிவடைகின்றது.

3. பேறுகாலம் அப்போதிருப்பின் வரையிலாநிலைக் காலத்துடன் இதனைச் சேர்த்துக்கொள்ளலாம். ஆங்கிலச் சட்டம், வரையிலாநிலைக் காலத்தின் தொடக்கத்திலும், இறுதியிலும் பேறு காலத்தைச் (Period of gestation) சேர்த்துக்கொள்ள அனுமதிக்கிறது. ஆனால், இந்தியச் சட்டம் வரையிலாநிலைக் காலத்தின் இறுதியில் சேர்த்துக்கொள்ள அனுமதிப்பதில்லை.

4. வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி, இங்கிலாந்து நாட்டில் சொத்துச் சட்டத்தின் 163ஆவது பிரிவின் வாயிலாக 1925ஆம் ஆண்டில் சற்று மாற்றியமைக்கப்பட்டது. இதன்படி, 21 ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர், இறுதியாக நலம் பெறுபவர் பெறவேண்டும் என்பது தொலைத்தூர நலன் என்ற காரணத்தினால் இல்லாநிலையாவதில்லை. 21 ஆண்டுகள் என்பது, ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட ஆண்டுகளுக்குப் பதிலாகக் கூறப்பட்டது போன்று எடுத்துக் கொள்ளப்பட்டுள்ள செயலுக்கு வரும். இது போன்ற சட்டவிதி, இதுவரை இந்தியச் சட்டத்தில் ஏற்கப்படவில்லை. எனவே, ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர், உரிமை

வயதினைத் தாண்டி ஓர் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வரவேண்டும் என்றால் அஃது இல்லா நிலையதாகும்.

எடுத்துக்காட்டு ; இங்கிலாந்து நாட்டில் 1925ஆம் ஆண்டிற்குப் பிறகு, 'மணமாகாத A-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், எஞ்சுரிமை அவரது மகனுக்கு 25 வயதிலும் சொத்துக் கொடுக்கப் படவேண்டுமென்று உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், 163ஆவது பிரிவின் காரணமாக 25 வயது: 21 வயதாகக் கொள்ளப்பட்டு உரிமை மாற்றம் செல்லுபடியாகும். ஆனால், இந்தியாவில் இது முடியாது, 25 வயதிற்குப் பதில் 18 வயது ஏற்றுக்கொள்ளப் படுவதில்லை.

உரிமை வயது : இந்தியாவில் 18ஆவது வயதின் இறுதியில் உரிமை வயது முடிவுக்கு வருகின்றது. சௌந்தரராஜன் எதிர் நடராஜன் (52, I.A., 310): இந்த வழக்கில், ஒருவர் தன் மகள் களின் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், எஞ்சுரிமை அவர்களின் குழந்தைகளுக்கு 21ஆவது வயதிலும் உயில்வழிக் கொடைமூலம் சொத்தினை அளித்தார். இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டம் 114, 115ஆவது பிரிவுகளின்படி, குழந்தைகளின் மேலான உயில்வழிக் கொடை செல்லாதெனப் பிரிவு கௌன்சில் தீர்ப்பு அளித்தது. (ஏனெனில், இந்தியச் சட்டப்படி உரிமை வயதினைத் (அதாவது 18 வயதினை) தாண்டி உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்த முடியாது). எனினும், இவ் வழக்கில் 1875ஆம் ஆண்டு இந்திய உரிமை வயதுச் சட்டத்தின்படி, குழந்தைகளுக்குக் காப்பாளர் நீதிமன்றத்தினால் நியமிக்கப்பட்டால், 21 வயதுக்கு முன்னால் உரிமை வயது அடைய முடியாது; எனவே, இத்தகைய உயில் கொடை செல்லும் என்பதாக விவாதிக்கப்பட்டது. ஆனால், இத்தகைய வாதம் ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை. ஏனெனில், உயில் இயற்றியவர் இறக்கும் போது, குழந்தைகளுக்குக் காப்பாளர் நீதிமன்றத்தினால் நியமிக்கப் படுவாரா என்பதை உறுதி செய்யமுடியாது.

இதே போன்று, ஆனந்தராவ் வினயக் எதிர் பம்பாய்த் தலைமை வழக்குரைஞர் (1896) 20 பம்பாய் 450 என்ற வழக்கிலும் அசையியல் சொத்து ஒன்று கொடையாக மகனுக்கும் பின்னர், அவரது மகனுக்கு 21ஆவது வயதிலுமாகக் கொடுக்கப்பட்டது. இத்தகைய கொடை வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியை மீறும் கொடை என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

தொலைதூரத் நலன்களைப்பற்றி ஆராயும்போது, நிகழக்கூடிய சாத்தியக்கூறுகளை மட்டுமே கருத்தில் கொள்ளவேண்டுமே தவிர, உண்மை நிகழ்ச்சிகளைக் கருத்தில் கொள்ளக்கூடாது. அதாவது,

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி பொருந்துமா இல்லையா என்று கவனிக்கும்போது ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சாத்தியக்கூறுகளை மட்டுமே கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். உண்மையில் என்ன நடந்தது என்பதைப் புறக்கணிக்கவேண்டும். இராம் நவாஸ் எதிர் நான்கூ (1926) 92 I.C. 401; 'இச் சொத்து என்னுடைய வாழ்நாட்களில் என்னுடைய சுவாதீனத்திலும் பின்னர், என்னுடைய மறைவிற்கப் பிறகு என்னுடைய நேர்வழி மரபுரிமையரின் சுவாதீனத்திலும் தொடர்ந்திருக்கவேண்டும். எனக்கோ, எனது நேர்வழி மரபுரிமையருக்கோ சொத்தினை மாற்ற உரிமை கிடையாது. எனது நேர்வழி மரபுரிமையர் எவரும் உயிருடன் இல்லையெனில், பிறகு சொத்து உங்களுக்குச் சேரவேண்டும்' என்ற நிபந்தனைகளின் பேரில் R என்பவர், X என்பவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்தார். ஆகவே, R-ன் இறுதி நேர்வழி வாரிசின் இறப்பிற்குப்பின், X-ன் பேரில் செயலுக்கு வரக்கூடிய உரிமை மாற்றம் இது. உண்மையில் நடந்தது என்னவெனில், R இறக்கும்போது, அவருக்கு ஒரே ஒரு மகன் மட்டுமிருந்தார். அவரும் வாரிசு ஏதுமின்றிப் பின்னர் இறந்துவிட்டார். இவ் விவரங்களின்படி, 14ஆவது பிரிவு குறிப்பிட்டுள்ள வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு உட்பட்டே இது செயலுக்கு வருகின்றது. எனினும், இத்தகைய உரிமை மாற்றம் 14ஆவது பிரிவிற்கு எதிரானதென்று கூறப்பட்டு இல்லாநிலையது (void) என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது. காரணம் என்னவெனில், R-ன் இறுதி நேர்வழி வாரிசு மறையும் மட்டும், அதாவது 100 அல்லது 200 ஆண்டுகளுக்கு உரிமை மாற்றத்தினைத் தள்ளிப் போடும் சாத்தியக்கூறு இதில் இருக்கிறது என்பதேயாகும்.

இந்துச் சட்டம் : 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினல் 2ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டிருந்த 'இந்து' என்ற சொல் நீக்கப்பட்டு விட்டதால், இப் பிரிவு இந்துக்களுக்கு நேரடியாகப் பொருந்தும்.

இஸ்லாமியர் சட்டம்: பிரிவி கௌன்சில், பதா மகமது எதிர் ரசமயி (22 I.A. 76) என்ற வழக்கினில், வக்பு தவிர, தொலைத்தூர அல்லது பிறக்கவிருக்கும் வாரிசுகளுக்கான கொடை இஸ்லாமியர் சட்டத்தில் தடை செய்யப்பட்டுள்ளது என்று கூறியுள்ளது கொடை, பொய்த்தோற்றம் கொண்டதாய் (Illusory) இருப்பின் அந்த வக்பு செல்லாதது ஆகுமென்றும் இதில் கூறப்பட்டுள்ளது. பின்னர், 1913ஆம் ஆண்டு முசல்மான் வக்பு செல்லுபடியாக்கும் சட்டத்தின்மூலம், மேற்குறித்த சட்ட விதி திருத்தப்பட்டது. இதன்படி, கொடை போலியாக இருப்பினும், இறுதியாக அவற்றிற்காக வழங்கப்படுவதாக இருந்தால், அத்தகைய வக்பு செல்லும். இச் சட்டத்திற்கு 1930ஆம் ஆண்டு 32ஆவது சட்டத்தின்மூலம் முன்மேவு தன்மையும் அளிக்கப்பட்டது.

வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி, அசைவியல், மற்றும் அசையாச் சொத்துகளுக்குப் பொருந்தக் கூடியது.

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு விலக்குகள்

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு விதிவிலக்குகள் இரண்டு உள்ளன. முதலாவது, பொதுமக்களின் நன்மைக்கான சொத்து உரிமை மாற்றம்பற்றியது. இது 18ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. அத்தகைய நன்மையானது, சமயம், அறிவு, வணிகம், உடல் நலம், பாதுகாப்பு அல்லது மனிதகுலத்திற்கு நலம் பயக்கும் குறிக்கோள் கொண்ட ஒன்று ஆகியவற்றின் மேம்பாட்டினைக் குறித்ததாக இருக்கவேண்டும்.

இரண்டாவது, தனிப்பட்ட ஒபபந்தங்கள் (Personal agreement) பற்றியது. சொத்தில் எந்த நலன் ஒன்றினையும் ஏற்படுத்தாத தனிப்பட்ட ஒப்பந்தங்கள் வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியைப் பாதிப்பதில்லை. நாபர் சந்திரா எதிர் கைலாசு, (1921) 25 C.W.N. 201: கோயில் ஒன்றின் அறங்காவலர்கள், C-ன் குடும்பத்தினரைப் பரம்பரைப் பரம்பரையாகக் கோயிலுக்குப் பூசாரியாய் இருந்து சேவை செய்ய நியமித்தனர். அத்தகைய பதவிக்கான ஊதியத்திற்கும் செலவிற்கும் ஏற்பாடுகளும் அவர்கள் செய்தனர். இத்தகைய ஒப்பந்தங்கள் தனிப்பட்ட முறையில் அமைந்தவை. இவை வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியைப் பாதிப்பதில்லை.

வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியானது, சொத்துச் சட்டத்தின் ஒரு பிரிவேயன்றி, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு அன்று (ராம்ரதன் எதிர் இராம்மோகித், A.I.I.R. 1967 S.C. 744). எனவே, சொத்தினில் நலன் எதனையும் ஏற்படுத்தாத ஒப்பந்தங்களுக்கு இவை பொருந்தமாட்டா. ஆனால், ஆங்கிலச் சட்டத்தில் இத்தகைய ஒப்பந்தங்கள், தகைமை நெறி நலன்களைச் சொத்தில் ஏற்படுத்தும். எனவே, இவை வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு உட்பட்டவை. இது குறித்த வழக்கு ஒன்றினைப் பார்ப்போம். இலண்டன் அண்ட் W. இரயில்வே எதிர் காம் (1882) 20 Ch. D. 562; வாதி இரயில்வேக்கு நிலம் ஒன்று அப்போது தேவைப்படாததால், 1865ஆம் ஆண்டு ஆவணம் ஒன்றின்மூலம் G.P. என்பவருக்கு முழுமையாக மாற்றிக்கொடுத்தது. G.P., தானோ, அல்லது அவரது வாரிசுகளோ அந்த நிலம் எப்போது இரயில்வேக்குத் தேவைப்படுகிறதோ, அப்போது ஆறுமாத அறிவிக்கைக்குப் பின். £ 100,-க்குத் திரும்ப மாற்றியளிப்பதாக ஒப்புக்கொண்டார். 1879-ல் பிரதிவாதி காம் என்பவர், G.P. -யினுடைய

வாரிசினிமிருந்து, ஒப்பந்த அறிவிக்கை பெற்று, நிலத்தை வாங்கினர். 1880-ல் வாதி இரயில்வே —, நிலத்தைத் திரும்ப அளிக்குமாறு அறிவிக்கை கொடுத்தனர். அவர் மறுக்கவே, ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றும் வழக்கினைத் தொடுத்தனர். நீதிபதி கே அவர்கள், இத்தகைய வரைமொழி ஒப்பந்தம், நிலத்தில் எவ்வித நலனையும் ஏற்படுத்தவில்லை. ஆதலால், வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியைப் பாதிக்கவில்லை என்று தீர்ப்புரை வழங்கினர். ஆனால், மேன்முறையீட்டில் இஃது ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை. ஜெசல் M.R. அவர்கள், வாங்குவதற்கான ஓர் ஒப்பந்தத்திற்கும் வாங்குவதற்கான விருப்புரிமைக்கும் உண்மையில் வேறுபாடு இல்லை என்றும் காலவரையறையின்றி விருப்புரிமையைச் செயல்படுத்த முடியுமாதலால், இது நிலத்தினில் தகைமை நெறி நலனை ஏற்படுத்துகின்றது என்றும், வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு எதிரானதாகையால், இந்த வரைமொழி ஒப்பந்தம் இல்லாநிலையது ஆகும் என்றும் கூறியுள்ளார்.

ஆனால், இந்தியாவைப் பொறுத்தவரை, 54ஆவது பிரிவு, தனிப்பட்ட ஒப்பந்தங்கள் நிலத்தில் எவ்வித நலனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை என்று தெளிவாகக் கூறுகிறது. இருப்பினும், இத்தகைய ஒப்பந்தங்களுக்கு வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி பயன்படுத்துவதுபற்றி முரண்பட்ட கருத்துகள் பல இருந்தன. சென்னை, அலகாபாத், மற்றும் கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றங்கள் இத்தகைய ஒப்பந்தங்கள் 14ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பாதிக்கப்படுவதில்லை; எனவே, சட்டப்படி நிறைவேற்றலாம் என்று கூறியுள்ளன. இதற்கு மாறாகப் பம்பாய், பாட்னா உயர்நீதிமன்றங்கள் தீர்ப்புரைகள் கூறின. இந்த முரண்பட்ட கருத்து வேறுபாடு, இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றத்தின் இராம்பரன் எதிர் இராம் மோகித் (A.I.R. 1967 S.C. 744) என்ற வழக்கின் வாயிலாகத் தீர்க்கப்பட்டது. இவ்வழக்கில், அசையாப் பொருளுக்கான வெறும் விற்பனை ஒப்பந்தம் நிலத்தினில் நலன் எதனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. எனவே, இவ்விதியை இத்தகைய ஒப்பந்தத்திற்குப் பயன்படுத்த முடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது, வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தம் இத்தகைய ஒப்பந்தத்திற்குப் பயன்படுத்த முடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தம் இத்தகையவொன்று.

உண்மையில், ஒரு நிலத்தின் விற்பனைக்கான, அல்லது வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தங்கள், ஒரு கட்டுப்பாட்டினையே (obligation) ஏற்படுத்துகின்றன. இவை நிலத்தின் உடைமையுரிமையுடன் இணைக்கப்பட்டு, நிறைவேற்றப்படக் கூடியவை. 40ஆவது

பிரிவின்படி அறிவிக்கை பெற்றுப் பணங்கொடுத்து வாங்கு வோர்க்கு எதிராகவும், நன்கொடையாகப் பெற்றவருக்கு எதி ராகவும் செயல்படுத்தக்கூயவை. இவற்றைப் பொறுத்து இப் பிரிவு, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து எழும் இத்தகைய கட்டுப் பாடுகள், நிலத்தினில் எவ்வித நலனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. எனினும், நிலத்துடன் தொடர்பு கொண்டவை. அறிவிக்கை பெற்றவருக்கு எதிராகச் செயல்படுத்தக் கூடியவை.

அடைமானமும் வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியும்

பத்மநாபன் எதிர் சீதாராம் (54 M.L.J. 96) என்ற வழக்கில், ஓர் அடைமான ஆவணத்தில் கூறப்பட்ட மீட்சியுரிமை ஒப்பந்தங் களுக்கு இவ்விதி பொருந்தாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. குறிக்கப் பட்ட காலமொன்று முடிவடைந்தபின், ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒரு புதிய உரிமைக்கு மட்டுமே இவ்விதி பொருந்தும். அடைமானத்தில் அத்தகைய புதிய உரிமை ஏதும் ஏற்படுவதில்லை. அடைமான மீட்சி உரிமை (Right of redemption) என்பது, ஏற்கெனவே இருக் கின்ற ஓர் உரிமையாகும். இதைக் கொண்டே சொத்து மீட்கப் படுகின்றது. எனவே, ஏதாவது ஓர் அடைமான ஆவணத்தில், 'தரப்பினர் எப்போது விரும்புகின்றனரோ, அப்போது அவர் மீட்டுக் கொள்ளலாம்' என்ற வாசகம் இருப்பின், இது வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை மீறுவதாகிறது. மேல்சபையும்கூட (House of Lords) திட்டவட்டமாக நைட்ஸ்பிரிட்ஜ் அண்ட் எஸ்டேட் டிரஸ்ட் லிமிடெட் எதிர் பிரின் (1940) A.C. 613, 625) என்ற வழக்கில், வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியானது அடை மானங்களுக்குப் பொருந்தாது என்று உரைத்துள்ளது.

பொருட்பிணைப்பொறுப்பு: பொருட்பிணைப்பொறுப்பு (charge) நிலத்தினில் நலன் ஒன்றை மாற்றுவதாகாது. எனவே, இது வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியினால் பாதிக்கப்படுவதில்லை (இராமநாதபுரம் இராஜா எதிர் சுந்தர பாண்டியசாமித் தேவர், 42, சென்னை, 581).

தொகுதிக் கொடைகள்
(Class gifts)

உரிமைமாற்றம் செய்யும் காலத்தில் சிலர் உயிருடனும் சிலர் பிறக்காமலும் இருப்பினும், அவர்கள்பேரில் ஒரு நலனை ஏற்படுத்த முடியும். இத்தகைய தொகுதிக் கொடை (Class gift) 15ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. 15ஆவது பிரிவின்படி, சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில் ஒரு தொகுதி நபர்களின் நன்மைக்காக,

நலன் ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டு, அவர்களில் சிலரின் 13, 14ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் பாதிக்கப்படுமானால், அவர்களின் நலன் மட்டுமே பாதிக்கப்படும்; மற்ற எல்லா நபர்களின் நலன்களும் பாதிக்கப்படமாட்டா. அதாவது, 13, 14ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் ஒரு தொகுதி நபர்களுள், சிலரின் நலன்கள் பாதிக்கப்படும்போது மற்ற நபர்களின் நலன்கள் எவ்விதத்திலும் பாதிக்கப்படுவதில்லை. எனவே, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியின்கீழ் வருபவர் மட்டுமே பாதிக்கப்படுவர்; மற்றவர் பாதிக்கப்படமாட்டாரென்பது இதிலிருந்து தெளிவாகிறது.

இதைப்போன்ற சட்டவிதி, 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 115ஆவது பிரிவிலும் கூறுப்பட்டுள்ளது. இந்த இரு பிரிவுகளுமே 1929ஆம் ஆண்டில் திருத்தப்பட்டன. இச்சட்டத் திருத்தத்திற்கு முன்பிருந்த சட்டவிதி இப்போதுள்ள சட்டவிதிக்கு நேர்மாறானது. பழைய 15ஆவது பிரிவானது, லீக் எதிர் ராபின்சன் (2 Mer. 363) என்ற ஆங்கில வழக்கின் தீர்ப்புரையை அடிப்படையாகக் கொண்டது. இந்தப் பழைய பிரிவின்படி, ஒரு தொகுதி நபர்கள்மீது நலன் ஒன்று கொடுக்கப்பட்டு, அதில் சிலரின் நலனானது 13, 14 பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் பாதிக்கப்பட்டால், முழுத்தொகுதி நபர்களின் நலன்களும் பாதிக்கப்படும். இச் சட்டநெறிபற்றித் தியோபால்டு என்பாரின் 'உயில்கள்' என்னும் நூலில், 'ஒரு தொகுதியினருக்குக் கொடையொன்று அளிக்கப்பட்டிருந்து, அந்த உறுப்பினர்களில் ஒருவன், வரையிலாநிலை கால எல்லையைத் தாண்டி அறுதி செய்யப்பட இருப்பின், எடுத்துக்காட்டாக, உயிரோடு வாழ்பவர் ஒருவரின் குழந்தைகள் இருபத்தைந்து வயதை அடையும்போது கொடுக்கப்படுவதாக இருப்பின், முழுக்கொடையும் இல்லா நிலையதாகும் என்று கூறியுள்ளார். ஆங்கிலச் சட்டத்தில், வாழ்நாட்களுக்குப் பின் அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகப்பட்ச காலம் 21 ஆண்டுகள் மட்டுமேயாகும்.

இவ்வமயத்தில் தொகுதிக் கொடை (Class gift) என்ற சொற்றொடரின் முழுப்பொருளை அறிவது பயனுடையது. ஒரு தொகுதி நபர் என்பவர்கள், ஒரு குறிப்பிட்ட இனத்திற்குள், அல்லது பொதுவான விளக்கத்தின்கீழ் வருபவர்கள் ஆவர். அவர்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் கொடை, தொகுதிக் கொடை எனப்படும். கொடை அளிக்கப்படும் காலத்தில் (அவர்களின்) எண்ணிக்கை உறுதி செய்யப்படக்கூடியவருக்கு ஒட்டு மொத்தமாகக் கொடையொன்று அவர்கட்கு இங்கு அளிக்கப்படுகிறது. அவர்கள் எல்லாரும் சமமாக, அல்லது திட்டவட்டமான வீதப்படி பங்கினைப்

பெறுவர். அவர்களின் ஒவ்வொரு பங்கும் (அவற்றின் தொகைக்காக) இறுதியாகவுள்ள நபர்களைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கும். இவ்வாறாக, ஜார்மன் என்பவர், இதனை விளக்கியுள்ளார். இவ்வாறாக, ஓர் உரிமை மாற்றத்தில், மாற்றம் செய்பவருடைய 'மகனுடைய மகன்களுக்கு', அல்லது 'மகன்களது மகள்களுக்கு' என்று கூறப்பட்டிருந்தால், அது தொகுதி நபர்களுக்கானதாகும். ஏனெனில், உரிமை மாற்றம் செய்யும் நேரத்தில் அவர்களின் எண்ணிக்கை உறுதி செய்யப்படவில்லை. ஆனால், உரிமை மாற்றும் பெறுபவர்களின் பெயர்கள் தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டு இருந்தால், அஃது ஒரு தொகுதி நபருக்கான உரிமை மாற்றமாகாது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 15ஆவது பிரிவினை ஒத்துள்ள 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 115ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டு ஒன்றினை இவ் விதியின் விளக்கத்திற்காகப் பார்ப்போம்.

A-யினுடைய வாழ்நாட்களுக்கும் அவருடைய இறப்பிற்குப் பின்னர், அவருடைய எல்லா மகன்களுக்கும் 25ஆவது வயதினில் கிடைப்பதாக ஒரு தொகை உயில் வழியாகக் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. உயில் இயற்றியவரின் மறைவின்போது A-ம் அவரது குழந்தைகளில் சிலரும் உயிருடன் இருக்கின்றனர். உயில்வழிக் கொடை (Bequest) அனுமதித்துள்ள கால எல்லைக்குள், உயில் இயற்றியவர் இறக்கும்போது, (உயிருடன்) இருந்த ஒவ்வொரு குழந்தையும் 25 வயதினை அடையவேண்டும். ஆனால், உயில் இயற்றியவர் இறந்த பின்னர், A, சில குழந்தைகளைப் பெற்றிருக்கலாம்; அவர்களில், சிலர், A இறப்பிற்குப் பின்னர், 18 ஆண்டுகளுக்குள் 25ஆவது வயதினை அடைய முடியாமற் போகலாம். எனவே, உயில் இயற்றியவர் இறந்தபின் பிறந்து, A-யினுடைய மறைவிலிருந்து 18 ஆண்டுகளுக்குள் 25ஆவது வயதினை அடையாத A-யினுடைய குழந்தைகளுக்கான உயில்வழிக் கொடை செயலற்றுப் போகும். ஆனால், A-யினுடைய மற்ற குழந்தைகளைப் பொறுத்து அது செயல்படும்.

இப் பிரிவின் செயல் தன்மை குறித்து, நீதிபதி முகர்ஜீ அவர்கள், இராஜ் பாஜ்ரஸ் பகதூர்சிங் எதிர் தாகுராய்ன் பக்தராஜ் குயூர் (A.I.R. 1953 S.C. 7) என்ற வழக்கில் தீர்ப்புரை வழங்கும்போது, பின்வருமாறு குறுப்பிட்டுள்ளார். 'பிறக்கவிருக்கும் நபர் மீது எந்த உரிமையும் ஏற்படுத்த முடியாது என்பது உண்மை. ஆனால், ஒரு தொகுதி, அல்லது குழு நபர்களுக்குக் கொடை ஏற்படுத்தும்போது, சிலர் உயிரோடு இருக்கலாம்; சிலர் அவ்வாறு இல்லாமலுமிருக்கலாம். அது முழுவதுமாக அழிவுறுவதில்லை.

உயில் இயற்றுபவர் இறக்கும்போது உயிரோடு இருந்தவர்களைப் பொறுத்து அது செல்லும். மீதியுள்ளவர்களைப் பொறுத்துச் செல்லாது.

இந்துச் சட்டமும், 15ஆவது பிரிவுச் சட்டத் திருத்தமும் : தூய இந்துச் சட்டத்தின்படி பிறக்கவிருக்கும் நபர், உரிமை மாற்றம் பெறுபவராக இருக்கமுடியாது. உரிமை மாற்றம் நிகழும் காலத்தில் உயிருடன் இல்லாத நபர்களின் பேரிலான கொடையோ, அல்லது உயில்வழிக் கொடையோ இல்லா நிலையது ஆகும். சம்பந்தப்பட்ட தேதியில் (உயிருடன்) இல்லாமையால், உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதி இழந்தவர் என்ற கருத்தின்படி இஃது அமைந்ததாகும். எடுத்துக்காட்டாக, இந்து ஒருவர், தனது பேரன்களுக்குக் கொடையொன்று அளிக்கிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். அவ்வமயத்தில் யாரும் பிறக்கவில்லை எனில், அவர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதி இல்லை எனக் கருதப்பட்டுக் கொடையானது இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். இத்தகைய தனிப்பட்ட தகுதியானது, 1914, மற்றும் 1918ஆம் ஆண்டுச் சென்னைச் சட்டங்களினாலும், 1916ஆம் ஆண்டு இந்துச் சொத்து மாற்றுச் சட்டத்தினாலும் நீக்கப்பட்டது. இந்தத் தகுதியின்மையை நீக்கும்போது, இந்தச் சட்டங்கள் அந்த உரிமை மாற்றங்கள் 14ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதிக்கு அவர்களை உட்படுத்தின. எனினும், லீக் எதிர் ராபின்சன் விதி, வேண்டுமென்றே இச் சட்டங்களில் தவிர்க்கப்பட்டன. இதன் காரணமாக, பகவதி எதிர் காளிச்சரண் (38 கல்கத்தா, 468) வழக்கு விதியின் அனுகூலத்தினைப் பெறமுடிந்தது. இவ் வழக்கில், லீக் எதிர் ராபின்சன் விதியை இந்துக்களுக்குச் செயல்படுத்துவதற்குப் பிரிவி கௌன்சில் இணக்கம் தெரிவிக்கவில்லை. இதன் விளைவாகத் தாகூர் வழக்கு விதியை மீறும் ஒரு தொகுதிக் கொடையில் ஒரு பகுதி செல்லும் என்ற நிலை ஏற்பட்டது. அதாவது, உரிமை மாற்றம் நிகழ்ந்த தேதியில் பிறந்த குழந்தைகளைப் பொறுத்துக் கொடைசெல்லும். எதிர் காலத்தில் பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளை பொறுத்துச் செல்லாது.

எனவே, சட்ட மன்றத்தின் எண்ணமாவது, இந்துக்களுக்கு லீக் எதிர் ராபின்சன் விதியைப் பயன்படுத்தக் கூடாதென்பதாகும். ஆனால், சௌந்தரராஜன் எதிர் நடராஜன் (48 சென்னை, 905 P.C.) தீர்ப்புரை, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தில் பொதிந்துள்ள லீக் எதிர் ராபின்சன் விதியானது சில இந்து உயில்களைப் பாதிக்கின்றது என்பதைச் சுட்டிக்காட்டியது. இதில், உயில் இயற்றியவர் தனது சொத்துகளைத் தன் மூன்று மகள்களின் வாழ்நாட்களுக்கும் வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமையை அவர்களுடைய குழந்தைகளுக்கு

21ஆவது வயதில் பெறுவதற்கும் அளித்தார். அசையாச் சொத்தின் ஒரு பகுதி சென்னை நகரில் இருந்தமையால், இந்த உயிலுக்கு 1870ஆம் ஆண்டு இந்து உயில்கள் சட்டம் பயன்படுத்தவேண்டியிருக்கிறது. இதற்கு 1865ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 101, 102 பிரிவுகள் (1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டப்படி 114, 115 பிரிவுகள்) பயன்படுத்தப்பட்டன. இதனால் 101ஆவது பிரிவின்படி, பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளுக்கு அளிக்கப்பட்ட கொடைகள் தோல்வி கண்டன. எனவே, பிரிவி கௌன்சில் முழுக்கொடையும் 102ஆவது பிரிவின்படி தோல்வியுறும் என்பதாக உரைத்தது. இவ்வாறு இவ்வழக்கு, சட்ட மன்றத்தில் விடப்பட்ட சட்டநிலை ஒன்றினை எடுத்துக்காட்டியது. இதன் காரணமாகச் சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 15ஆது பிரிவும், 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 115ஆவது பிரிவும் 1929ஆம் ஆண்டு திருத்தப்பட்டன. மேலும், 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால் 2ஆவது பிரிவு திருத்தப்பட்டு, 'இந்து' என்ற சொல் நீக்கப்பட்டமையால், இச் சட்டத்தின் 2ஆவது அதிகாரம் இந்துக்களுக்கு நேரடியாகப் பொருந்தும். இதனால், லீக் எதிர் ராபின்சன் விதி முழுவதுமாக நீக்கப்பட்டு விட்டது. இஸ்லாமியர்களைப் பொறுத்தவரையில் லீக் எதிர் ராபின்சன் விதி பொருந்தாது.

முந்தைய நலனின் தோல்வியினால் செயல்படக்கூடிய உரிமை மாற்றங்கள்

(Transfer to Take Effect on Failure of Prior Interest)

16ஆவது பிரிவு, ஒரு முந்தைய நலனின் தோல்வியை அடிப்படையாகக் கொண்டு செயல்படக்கூடிய உரிமை மாற்றத்தினைப் பற்றிக் கூறுகிறது. ஓர் உரிமை மாற்றமாவது, ஒரு முந்தைய நலனுக்கு உட்பட்டுக் கொடுக்கப்பட்டு, அந்த முந்தைய நலனானது ஏதாவது காரணத்தினால் இல்லா நிலையது ஆகுமானால், பின்னர்க் கொடுக்கப்பட்ட நலனும் செல்லாதது ஆகும். முந்தைய கட்டுப்பாட்டின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட நலனை முற்றிலும் தீர்க்காமல், பின்னர், அளிக்கப்பட்ட நலனைச் செயல்படுத்த முடியாது. ஏனெனில், இத்தகைய செயற்பாட்டினை உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கருதியிருக்க முடியாது.

இனி, 116ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட சட்ட விதியை நோக்குவோம். ஒருவரின், அல்லது ஒரு தொகுதி நபர்களின் நன்மைக்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட நலனானது, 13 மற்றும் 14 பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ள விதிகளின் காரணமாக, அத்தகைய நபர்,

அல்லது தொகுதி நபர்களைப் பொறுத்துத் தோல்வியுறுமானால், முந்தைய நலனுக்குப் பின்னர், அல்லது அதன் தோல்வியின் காரணமாகச் செயல்படுமாறு அதே உரிமைமாற்றத்தில் ஏற்படுத்தப்பட்ட நலனும் தோல்வியுறும். இதேபோன்ற விதி, 1925ஆம் ஆண்டு இறங்குரிமைச் சட்டத்திலும் 116ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டிருக்கிறது. வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியினை மீறவில்லை எனினும், கட்டுப்பாட்டின்மேல் கட்டுப்பாடு விதிக்கப்படுவது தொலைத்தூர நலன் என்ற காரணத்தினால் இல்லாநிலையது ஆகும் என்ற ஆங்கிலச் சட்ட விதியை அடிப்படையாகக் கொண்டது இப் பிரிவில் கூறப்பட்ட சட்டவிதி. செல்லாத கட்டுப்பாடுகளினால் நிலத்தினை நிறுத்தி வைக்கும் ஏற்பாட்டின் ஒரு பகுதி என்ற காரணத்தினால், இறுதியாகக் கூறப்பட்ட மாற்றம் செயல்படாது; அல்லது வரையிலா நிலைக்கெதிரான விதியை எவ்விதத்திலாவது மீறுவதற்கு இஃது ஒப்பாகும்.

எடுத்துக்காட்டு: B-க்கும் அவரை மணக்கவிருப்பவருக்கும் தொடர்ந்தாற்போல் வாழ்நாட்களுக்கும், அடுத்து அவர்களுடைய மூத்த மகனின் வாழ்நாட்களுக்கும், இறுதியாக C-க்கும் பொறுப்புரிமைமூலம் சொத்தினை A என்பவர் கொடுக்கிறார். B-யினுடைய மகன் மற்றும் பேரன்களுடைய (இருவரும் பிறக்கவிருக்கும் நபர்கள்) நலன் 13, 14ஆவது பிரிவுகளின்படி தோல்வியுறும். எனவே, C-யின் பின்னைய நலனும் தோல்வியுறும்.

கிர்ஜேஷ்தத் எதிர் தாதாதின் (1934) 9 லக்னோ, 329: இவ் வழக்கில், A என்பவர், தன்னுடைய சொத்தினை, B-யினுடைய வாழ்நாட்களுக்கும் அதன் பின்னர், B-யினுடைய ஆண் வழித் தோன்றல்களுக்கு (male descendants) முழுமையாகவும், கொடையாகவும் அளித்தார். B-க்கு ஆண்வழித் தோன்றல்கள் இல்லையெனில், பிறகு B-யினது மகள்களுக்குச் சொத்தினை மாற்றும் அதிகாரம் இன்றிக் கிடைக்கவேண்டும். B-க்கு வழித்தோன்றல்களே இல்லையெனில், பிறகு B-யினது ஒன்றுவிட்ட மகனுக்குச் சொத்து என்றும் கூறப்பட்டது செல்லவேண்டும். உண்மையில் B, குழந்தைகள் ஏதுமின்றி இறந்து விட்டார். முடிவு என்னவாயிற்று எனில், அவருடைய ஒன்றுவிட்ட மகனுக்கு எதுவும் கிடைக்காமல் போயிற்று. காரணம் என்னவெனில் பிறக்கவிருக்கும் மகள்களுக்குக் கொடுக்கப்பட்டது முழுவுரிமைச் சொத்தன்று; உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அதிகாரமற்ற சொத்தேயாகும். இத்தகைய கொடை 13ஆவது பிரிவின்படி செல்லாதது ஆகும். எனவே, முன்னையநலன் தோல்வியுற்றமையால், 16ஆவது பிரிவின்படி ஒன்றுவிட்ட மகனுக்குக் கொடுக்கப்பட்டது செயல்படாமல் போயிற்று.

16ஆவது பிரிவு செயல்படவேண்டுமெனில், முன்னைய நலன், 13 அல்லது 14ஆவது பிரிவுகளின்படி தோல்வியுற்றிருக்கவேண்டும். வேறு ஏதாவது காரணம் ஒன்றினால், முன்னைய நலன் தோல்வியுறு மானால், பின்னைய நலன் எப்பொழுதும் தோல்வியுறவேண்டு மென்ற அவசியம் இல்லை. இஃது இடப்படும் நிபந்தனைகளின் தன்மையைப் பொறுத்து உள்ளது. நிபந்தனையானது, முறைப்படி யான பின் நிபந்தனையாய் (Condition subsequent) இருந்து, பின் தனது காரணமாகத் தோல்வியுறுமானால், பின்னைய நலன் செயல் படத் தடை ஏதுமில்லை.

சில நேரங்களில் ஒரு கொடையோ, அல்லது ஓர் உரிமை மாற்றமோ வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியின் காரணமாக அன்றி, குறைபாடு கொண்ட பின் நிபந்தனையாலும் தோல்வியடைய லாம். நிபந்தனைக்கு உட்பட்ட ஓர் உரிமை மாற்றமானது, செயல் படுமுன்னர், அதில் கூறப்பட்ட நிபந்தனை நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். இத்தகைய நிபந்தனை பின் நிபந்தனை ஆகும். பின் நிபந்தனை, குறைபாடு கொண்டதாக இருந்தால், உரிமை மாற்ற மும் செல்லாமற் போய்விடும். எடுத்துக்காட்டு: B, C யினைக் கொலை செய்தால் B-க்குச் சொத்தினை வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர், D-க்கும் கிடைக்க வேண்டுமென்று A என்பவர், நிலத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். இங்குக் கூறப்பட்ட நிபந்தனை சட்ட விரோத மானதாகையால், B-க்கான உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையது ஆகும். எனவே, D-க்கான நலனும் 25ஆவது பிரிவுப்படி தோல்வி யுறும்.

இன்னும் சில நேரங்களில், முதலில் உரிமை மாற்றம் முறைப் படி செல்லக் கூடியதாக இருக்கும்; ஆனால், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரால் அந்த நிபந்தனையை நிறைவேற்ற முடியாமல் போகக் கூடும். இதுபோன்ற சந்தர்ப்பங்களில், முந்தைய உரிமை மாற்றம் தோல்வியுறுமானால், அடுத்து வேறொருவருக்குச் செல்ல வேண்டும் என்று இருந்தால், 27ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்த லாம். 27ஆவது பிரிவு, உரிமை விரைவு (acceleration) பற்றிய சட்ட நெறியைக் கூறுகின்றது. இதன்படி முன்னைய நலன், நிபந்தனையை நிறைவேற்ற முடியாமல் தோல்வி காணுமானால், அடுத்துச் சொத்தினைப்பெற வரிசையில் முன் நிற்பவர் அதனைப் பெறுவார். உரிமை விரைவு, சட்ட நெறியைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனில், மூல உரிமை மாற்றம் முறைப்படியானதாக இருக்கவேண்டும். முன்னைய நலன் முறைப்படியாக இருப் பதாலும், சொத்திற்கு உரிமையாளர் யாரும் இல்லாமற் போவ தாலும், உரிமையில் முன் நிற்பவர், அதனை எடுத்துக்கொள்கிறார்.

ஏனெனில், சொத்திற்கு உரிமையாளர் இல்லாமற் போவதைத் தடுப்பதற்கு, ~~விவாதத்திற்கு~~ விரைவான சேர்ந்தடைவையே சட்டம் விரும்புகிறது. எடுத்துக்காட்டு: B, C-க்கு ரூ. 500ஐ மூன்று மாதத்திற்குள் அளித்தால், தன்னுடைய நிலத்தினை B-க்கு வாழ்நாட்களுக்கும் அடுத்து C-க்கும் கிடைக்குமாறு சொத்தினை மாற்றுகிறார். B, ரூ. 500ஐ மூன்று மாதத்திற்குள் தராமல் இருந்துவிடுகிறார். B, உயிருடன் இருந்தாலும் மூன்று மாதம் கழிந்தபின் C, சொத்தினைப் பெறுவார். பின்னர், கிடைக்கவேண்டிய C-ன் உரிமையானது இவ்வாறு முன்னே விரைவுப்படுத்தப் படுகிறது.

மாற்றுக் கட்டுப்பாடுகள் : முன்னைய கட்டுப்பாட்டிற்கு மாற்றாக, ஒரு கட்டுப்பாடு கூறப்பட்டிருப்பின், 16ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி பொருந்தாது. இரண்டு மாற்றுக் கட்டுப்பாடுகள் கூறப்பட்டிருந்து, ஒன்று தொலைத்தூர நலனாகவும் இல்லா நிலையதாகவும் இருந்தால், செயல்படக்கூடிய மற்றொன்றை நீதிமன்றம் ஏற்றுக்கொள்ளும். ஜாதுர்பாய் எதிர் காப்லிபாய், (16 பம்பாய், 412); இவ் வழக்கில் M என்பவர், தன் சொத்துகளை உயில் வழியாகத், தனது மனைவிக்கும் தனது உடன் பிறந்தவனின் மனைவிக்கும் வாழ்நாட்கள் முழுவதும் அனுபவிக்க அளித்தார். அதற்குப் பிறகு, J-யினுடைய ஆண் வாரிசுக்கும், அவ்வாறு யாரும் இல்லாத நிலையில் J நியமிக்கும் நபருக்கும் சொத்துச் சேரவேண்டும். J-க்கு ஆண் வாரிசுகள் யாரும் இல்லாமற் போகவே, J, சொத்துகளைத் தனது மகள்களுக்குத் தனக்களிக்கப்பட்ட அதிகாரத்தின்மூலம் அளித்தார். தூய இந்துச் சட்டப்படி M. இறந்தபோது, உயிருடன் ஆண் வாரிசு யாரும் இல்லாதபடியால், J-யினுடைய ஆண் வாரிசுக்குக் கோடுக்கப்பட்ட கொடையானது இல்லாத நிலையது ஆகும். எனினும், J-யினுடைய ஒரு மகள் அப்போது உயிருடன் இருந்தபடியால், நியமிக்கும் அதிகாரத்தின்படி கொடுக்கப்பட்டது தனிப்பட்ட கொடையாகும்; மாற்றாகக் கூறப்பட்ட ஒன்று எனவே, செல்லும் என்று நீதிமன்றம் இதில் கூறியுள்ளது.

வருவாயைக் குவித்தல்
(Accumulation of Income)

முறையான உரிமை மாற்றங்களினாலும், இறங்குரிமைகளினாலும் ஏற்படும் சொத்துப் புழக்கத்தினைக் குலைத்துத் தடுத்து நிறுத்தி, காலக் கணக்கின்றிச் செல்வத்தினைக் குவிக்கக்கூடிய நோக்கத்தோடு கூடிய ஏற்பாடுகளைத் தடுப்பது சட்டத்தின் நோக்கமாகும். இக் கொள்கைதான், எத்தனைக் காலத்திற்கு முறையாகச்

சொத்தினைச் சேர்ந்தடைவதைத் தள்ளிப்போடலாம் என்று கூறும் வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை வகுத்தது. இதே கொள்கை தான் எவ்வளவுக் காலத்திற்குப் பிறகு, சொத்தினைக் குவிக்கக் கூடாது என்பதையும் கூறுகின்றது. எனவே, வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியைமீறிச் சொத்தினைக் குவிக்கக் கூறும் எந்தக் கட்டளையும் இல்லாத நிலையது (void) ஆகும். இதனைச் செயல் படுத்த முடியாது. வரையிலா நிலைப்பற்றிய சட்டம் எவ்வளவுக் காலத்திற்குச் சொத்தினை நிறுத்திவைக்கலாம் என்று கூறுகிறது. வருவாயைக் குவித்தல்பற்றிய விதி, எவ்வளவுக் காலத்திற்கு வருவாயைக் குவிக்கலாம்; அதை அனுபவிப்பதிலிருந்து தள்ளி வைக்கலாம் என்பதைக் கூறுகின்றது. இவை இரண்டுமே, காலக் கணக்கின்றிச் சொத்தினைப் புழக்கத்திலிருந்தும் வணிகத்தி லிருந்தும் நிறுத்திவைக்கக் கூடாதென்ற பொதுக்கொள்கையின் அடிப்படையிலிருந்து எழுந்தவையாகும்.

வருவாயைக் குவிப்பதற்கு எதிரான ஆங்கிலச் சட்ட விதி

தொடக்கத்தில், வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதி அனுமதிக்கும் காலம்வரை வருவாயைக் குவிக்கலாம் என்று கூறப்பட்டது. இதனை மாற்றி அமைக்கவேண்டிய அவசியம், தெல்லுசன் என்ப வரின் உயிலில் கூறப்பட்ட அற்புத வாசகங்களினால் ஏற்பட்டது. தெல்லுசன் எதிர் உட்போர்டு (32 E.R. 103) H.L.) என்ற வழக்கி னில், தெல்லுசன் என்பவர், தன் சொத்துகளை உயில் வழியாகப் பொறுப்புரிமை அமைத்துத் தனது மூன்று மகன்கள் வாழ்நாட்கள், மற்றும் அவருடைய இறப்பின்போது இருக்கக்கூடிய அவர்க ளுடைய வழித்தோன்றல்கள் வாழ்நாட்கள்வரை சொத்தினைக் குவிக்கவேண்டும். பின்னர், இறுதியாகப் பிழைப்பவரின் இறப் பிற்குப் பின்னிருக்கும் அவரது மூன்று மகன்களின் மூத்த ஆண் வழித்தோன்றல்களுக்குப் பிரித்துக் கொடுக்கப்படவேண்டும் என்று கூறியிருந்தார். மிக நீண்ட காலத்திற்குச் சொத்தினை அனுபவிப்பதிலிருந்து தள்ளிவைத்திருந்தாலும், வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதியை இது மீறாததால், இதில் கூறப்பட்ட செல்வக் குவிப்புச் செல்லும் என்பதாக நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. இதனால் இது, '1800ஆம் ஆண்டின் (வருவாய்) குவிப்புச் சட்டம்' என்றும் வழங்கப்படும். இச் சட்டம் எவ்வளவுக் காலத்திற்கு வருவாயைக் குவிக்கலாம் என்பதை உரைக்கின்றது. இச் சட்ட விதிகள், 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்திலும் இடம் பெற்றுள்ளது.

இந்தியச் சட்டவிதி

17ஆவது பிரிவு, ஆங்கிலச் சட்டத்தின் அடிப்படையில் அமைந்தது. 1929ஆம் ஆண்டு இப் பிரிவு திருத்தப்பட்டது.

அதற்கு முன் இருந்த சட்டவிதி சற்று மாறுனது. 1929 வரையில், உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்ட தேதியிலிருந்து ஓராண்டு வரையிலுமே வருவாயைக் குவிப்பதற்குப் பழைய 17ஆவது பிரிவு இடம் தந்தது. 1929-க்குப் பின்னர், ஆங்கிலச் சட்டத்தில் அனுமதிக்கப்பட்ட 21 ஆண்டு போல, இந்திய வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு இசைந்தவாறு உரிமை மாற்றம் செய்தவர் இறந்தபின் 18 ஆண்டுகள் வருவாயைக் குவிக்க அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது. 17ஆவது பிரிவில் வருவாயைக் குவிக்க அனுமதிக்கப்பட்ட காலங்கள் பின்வருமாறு.

(i) உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் வாழ்நாட்கள்; அல்லது

(ii) உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்ட தேதியிலிருந்து 18 ஆண்டுகள்.

எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர், B-ன் நன்மைக்காக ரூ. 15000ஐ அளித்து, அத் தொகையை அரசுக் கடன் ஆவணங்களில் முதலீடு செய்து, 20 ஆண்டுகள் வருவாயைச் சேகரித்துப் பிறகு சேர்ந்த தொகையை B-க்கு அளிக்கவேண்டுமென்று பொறுப்புரிமையரைக் கேட்டுக்கொள்கிறார். B-க்கு 18ஆவது ஆண்டு இறுதியிலேயே கடன் ஆவணங்களையும் சேர்ந்த தொகையையும் பெற உரிமை உண்டு. இதற்குரிய விதி என்னவெனில், இப் பிரிவில் குறிக்கப்பட்டுள்ள காலத்திற்குமேல் அதிகமாகக் கூறப்பட்டால், வருவாயைக் குவிக்கக் கூறும் கட்டளை முழுவதும் இல்லா நிலையது ஆகாது. இப் பிரிவில் குறிக்கப்பட்டுள்ள காலத்திற்குமேல் கூறப்பட்ட காலங்கள் மட்டுமே செல்லாமற் போகும். எனவே, மேற்கூறிய எடுத்துக்காட்டில் 18ஆவது ஆண்டு இறுதியிலேயே வருவாயைப் பெற B உரிமை பெறுகிறார்.

இச் சமயத்தில் 17ஆவது பிரிவின் எல்லையைப் பார்ப்பது நலம் பயக்கும். 11ஆவது பிரிவு முழுமையாக மாற்றப்பட்ட சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு ஏதாவது நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டால், அஃது இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். அதனைச் செயல்படுத்த முடியாதென்று உரைக்கின்றது. சொத்தினை அனுபவிப்பது என்பது, சொத்திலிருந்து எழும் வருவாய்கள், வாடகை, மற்றும் வருமானங்களை அனுபவிப்பதையும் உட்படுத்தும். எனவே, இவற்றைத் தடுப்பது செல்லாதது ஆகும். எனினும், 17ஆவது பிரிவு சிலவகை உரிமை மாற்றங்களுக்கு மேற்கூறிய விதியிலிருந்து விலக்களித்துக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு வருவாயைக் குவிக்கக் கூறும் கட்டளைகளை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. 17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி, எல்லா வகைச் சொத்துகளுக்கும் பொருந்தும். ஆனால், 11ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டது முழுமையான உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும்.

17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதிவிலக்குகள்: இனி, 17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள மூன்று விதிகள் என்னென்ன என்பதைப் பார்ப்போம். முதலாவது விதிவிலக்குக் கடன்களை அடைப்பது (தீர்ப்பது) பற்றியது. உரிமை மாற்றம் செய்தவர் அல்லது உரிமை மாற்றத்தில் ஏதாவதொரு நலன் பெறுபவர் ஆகியோரின் கடன்களை அடைப்பதற்கு 17ஆவது பிரிவில் கூறப் பட்ட கால எல்லையையும்மீறி, வருவாயைக் குவிக்கக்கூறிக் கட்டளை யிடலாம். ஆனால், இத்தகைய கடன் அப்போது நடப்பில் இருக்கக் கூடிய கடனாக இருக்கவேண்டும். எதிர்காலத்தில் எழவிருக்கும் கடன்களை அடைப்பதற்காக வருவாயைச் சேர்த்துவைப்பதாக இருக்கக்கூடாது.

இரண்டாவது விலக்கு, குழந்தைகளுக்கு அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அல்லது பெறுபவரின் தொலைத்தூரக் குழந்தை களுக்கு ஒரு பகுதியைக் கொடுப்பதற்குச் சொத்தின் வருவாயைச் சேர்க்கக் கோரும் கட்டளையை ஏற்றுக்கொள்கிறது.

மூன்றாவது பிரிவு, மாற்றப்பட்ட சொத்தினைப் பாதுகாப்ப தற்கு, அல்லது பராமரிப்பதற்கு வருவாயைக் குவிக்கக் கோரும் கட்டளையை அனுமதிக்கின்றது. முதல் இரண்டு விதிவிலக்குகளும் ஆங்கிலச் செய்சட்ட விதிகளின் அடிப்படையில் அமைந்தவை. மூன்றாவது விதிவிலக்கு, வயின் எதிர் ராலே (1891) 2 Ch. 13 என்ற ஆங்கில வழக்குத் தீர்ப்புரையின் அடிப்படையில் எழுந்தது.

192 ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 117ஆவது பிரிவிலும் 17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி கூறப்பட்டுள்ளது.

பொதுமக்களின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்கள்

அறத்திற்கான உரிமை மாற்றங்களை என்றுமே சட்டம் வர வேற்று வந்திருக்கிறது. அவற்றிற்குக் காலவரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியில் இருந்தும் விதிவிலக்குத் தந்திருக்கிறது. 18ஆவது பிரிவு, பொதுமக்களின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்களைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. இப் பிரிவின்படி, வரையிலாநிலைக்கு எதிரான விதிக்கு (பிரிவு 14) எதிராக மட்டுமன்றி, கட்டுப்பாடுகளுக்கு மேல் கட்டுப் பாடு விதிக்கும் உரிமை மாற்றங்களுக்கும் (பிரிவு (16) வருவாய்க் குவிப்பிற்கு எதிரான விதிக்கும் (பிரிவு 17) விதிவிலக்கு அளித்து உள்ளது. இதன்படி காலவரம்பின்றிச் சொத்தினை வைத்திருந்து பொதுமக்களின் நன்மைக்காகப் பயன்படுத்தலாம். ஒரு குறிப் பிட்ட உரிமை மாற்றத்தின் நோக்கம், பொதுமக்களுக்கு நன்மை பயக்கக் கூடியதா; இல்லையா என்பதை, நீதிமன்றங்கள், வழக்

காற்று நெறி, மற்றும் பொதுமக்களின் கருத்துகளின் அடிப் படையில் நிர்ணயிக்கும்.

காலவரையறைபற்றி ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் இந்தியச் சட்டத்திற்கும் வேறுபாடுகள் உண்டு. ஆங்கிலச் சட்டத்தில், அறக் கொடைகள் (Charities) பற்றிய உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே விதிவிலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அறக்கொடைகள், வரையிலாநிலை காலத்தையும் தாண்டிச் செயல்பட வேண்டு மெனில், இடைப்பட்ட காலத்திற்கு வேறோர் அறத்திற்காகச் சொத்துக் கொடுக்கப்பட்டு இருக்கவேண்டும். இல்லையெனில் அது செல்லாது. இதைப் போலவே, ஒரு தனிப்பட்ட மனிதருக்குச் சொத்துக் கொடையாக வழங்கப்பட்டு, அடுத்து வரையிலாநிலைக் காலத்தைத் தாண்டி நிறைவேற்றக்கூடிய கொடையாக அறத் திற்கு வழங்கப்பட்டால் செல்லாது. எனவே, அறத்திற்குக் கொடுக்கப்படும் கொடை, வரையிலாநிலை காலத்திற்குள் செயல் படுவதாக இருக்கவேண்டும்; இடைப்பட்ட காலத்திற்கு வேறோர் அறத்திற்கு வழங்கப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

வாழ்பவரிடையேயான உரிமை மாற்றங்களைப் பொறுத்தவரை யில் இந்தியச் சட்டம், ஆங்கிலச் சட்டத்தைவிடப் பரந்த எல்லையை கொண்டுள்ளது. 18ஆவது பிரிவின்படி, சமயம், அறிவு, வணிகம், நல்வாழ்வு, பாதுகாப்பு அல்லது மனிதகுலத்தின் நன்மைக்கான ஒன்று ஆகியவற்றின் மேம்பாட்டிற்காகக் காலவரையறையின்றிச் சொத்து உரிமை மாற்றத்தின்கீழ்க் கொடுக்கப்படலாம். மேலும், வரையிலாநிலை கால எல்லைக்குப் பிறகு, அது செயல்படுவதாகவும் இருக்கலாம். இதுபோன்ற சட்டவிதி, 1925ஆம் ஆண்டு இறங் குரிமைச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லை. அறக்கொடைகள் என்னென்ன என்பவை ஆங்கிலச் சட்டத்தில் தெளிவாகக் குறிப் பிடப்பட்டுள்ளன. ஆனால், இந்தியாவில் இவை குறிப்பிட்டுக் கூறப்படவில்லை.

கோயில் மற்றும் கடவுள்களுக்கு அளிக்கப்படும் கொடைகள் சமய மேம்பாட்டிற்கான கொடைகள் என்று ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்டிருக்கிறது. இதைப் போலவே பல்கலை நூலகத்திற்கான கொடை, அறிவு வளர்ச்சிக்கான கொடை என்றும், மருத்துவமனை ஏற்படுத்தக் கொடுக்கப்படுவன நல்வாழ்விற்கான கொடை என்றும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன. 'இன்னறுங்கனிச் சோலைகள் செய்தல், இனிய நீர்த் தண்சுனைகள் இயற்றல், அன்ன சத்திரம் ஆயிரம் வைத்தல், ஆலயம் பதினாயிரம் நாட்டல்' முதலி யன சமயம், மற்றும் பொதுமக்களின் நன்மைக்கான கொடைகள் என்று நீதிமன்றங்களால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தின் காரணமாக, இப் பிரிவு இந்துக்களுக்கு நேரடியாகப் பொருந்தும். இதுபற்றியும் இஸ்லாமியர் சட்டநிலைக் குறித்தும் ஏற்கெனவே 14ஆவது பிரிவின் கீழ்ப் பார்த்திருக்கின்றோம். தன் குடும்ப நன்மைக்காகக் காலவரம் பின்றிச் சொத்தினை அளித்து, இறுதியாகச் சமயம் அல்லது அறப்பணிகளுக்காகக் கொடுக்கப்படுவதாக ஒரு கொடையை இஸ்லாமியர் சட்டத்தின்கீழ் அளிக்கமுடியும்.

6. எதிர்காலச் சொத்துகள்

நிலத்திலிருந்து எழக்கூடிய உரிமைகளை, அல்லது நலன்களைச் சுவாதீனத்தை அடிப்படையாக கொண்டு இருபிரிவுகளாகப் பிரிக்கலாம். சொத்தானது, நிகழ்காலத்தில் அனுபவிக்கக்கூடிய ஒன்றாக இருப்பின், பருப்பொருள் சொத்து (corporeal property) என்றும், உடனடியான சுவாதீனம் இல்லாத சொத்தாக இருப்பின், நுண் பொருள் சொத்து (incorporeal property) என்றும் வழங்கப் பெறும். எதிர்காலத்தில் சுவாதீனம் கிடைக்கக்கூடியவாறு அமைந்த நுண்பொருள் நலன்கள் எதிர்கால நலன்கள் ஆகும். எனவே, எதிர்காலச் சொத்து (future estate) என்பது, முறை ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட நாட்களுக்குப்பின் செயலுக்கு வந்து சுவாதீனம் கிடைக்கப் பெறுவதாகும். உயில் வழியாக ஏற்பட்டிருந்தால், உயில் இயற்றியவரின் இறப்பிற்குப் பின் எழும்.

ச. வாதீனத்தில் அன்றி உரிமையில் சேர்ந்தடைந்த சொத்து

இதனைச் சில எடுத்துக்காட்டுகள் வாயிலாகக் காண்போம். ஒரு நிலமானது ஆவணத்தின்மூலம் A-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் அடுத்து, B-க்கு முழுமையாகவும் கொடுக்கப்படுகிறது. B-யினுடைய சொத்து எதிர்காலச் சொத்தாகும். ஏனெனில், ஆவணத்தேதிக்குப் பிறகே, அது சுவாதீனமாகச் செயலுக்கு வருகின்றது. A-யினுடைய இறப்பிற்குப் பிறகு B-யிடம் சுவாதீனம் கிடைக்கிறது. அப்போது சுவாதீனத்துடன் சேர்ந்தடைந்த (vested in possession) சொத்து எனப்படும். ஆவணத் தேதியின்போதுகூட, முன்னைய சொத்து நலன் முடிவடைந்தவுடன் சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்ளக்கூடிய ஒருவகை உரிமை B-க்கு இருக்கிறது. A-யினுடைய இறப்புவரை B-யினுடைய எதிர்காலச் சொத்தானது, உரிமையில் சேர்ந்தடைந்த சொத்து (vested in interest) ஆகும். அப்போது அவருக்குச் சொத்துக்கான உரிமை இருக்கிறது. சுவாதீனம் மட்டும் அவரிடம் இருப்பதில்லை.

வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்

சில எதிர்காலச் சொத்துகள் ஆவணத் தேதியின்போது உரிமையாகச் சேர்ந்தடையாத சொத்தாக இருக்கும். அவை செயலுக்கு வருமா என்பதில் உறுதிப்பாடு இல்லாமையால்,

அவை வருநிகழ்வு சார்ந்தனவாக அப்போதைக்கு இருக்கின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, A க்கு வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர், B-க்கு முழுமையாக, அவர் 21 வயதை அடைந்தால் கொடுக்கப்படுவதாக வைத்துக்கொள்வோம். B -யினுடைய எதிர்காலச் சொத்து, உரிமையாகக்கூட அப்போது சேர்ந்தடையவில்லை. முன்னைய சொத்து முடிவுக்கு வந்தவுடன் அதனை எடுத்துக்கொள்ளக்கூடிய உரிமை அப்போது அவருக்குக் கிடையாது. அவரது உரிமை சேர்ந்தடைவதற்கு முன், அவர் ஒரு நிபந்தனையை நிறைவேற்றவேண்டும். அதாவது, 21ஆவது வயதினை அடையவேண்டும். எனவே, அவரது உரிமை வருநிகழ்வு சார்ந்தது. A-யினுடைய வாழ்நாட்களில் B, 21ஆவது வயதினை அடைந்தவுடன், அவருக்கு உரிமையில் சேர்ந்தடைந்த சொத்துக் கிடைக்கின்றது. முன்னைய சொத்து முடிவுக்கு வந்தவுடன் அவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளலாம். அதாவது, A இறந்தவுடன் B-க்குச் சொத்து உரிமையில் மட்டுமன்றிச் சுவாதீனத்திலும் சொத்துச் சேர்ந்தடைகிறது. எதிர்காலச் சொத்தாகவும் அப்போது இருப்பதில்லை.

நிகழ்காலச் சொத்தானது, உரிமையிலும் சுவாதீனத்திலும் சேர்ந்தடைந்த சொத்தாகும். ஆனால், எதிர்காலச் சொத்தில் உரிமைகூட, எதிர்காலத்தில் வந்தடைகிறது.

எதிர்காலச் சொத்தினை. பின்னடையுரிமை (reversion), எஞ்சுரிமை (remainder) மற்றும் நிறைவேற்ற வேண்டிய உரிமை (executory interest) என மூவகையாகப் பிரிக்கலாம். இதற்குச் சில எடுத்துக்காட்டுகள் பார்ப்போம். (1) ஒரு சொத்திற்கு உரிமையாயுள்ள A, தனது சொத்தினை B-க்கு வாழ்நாட்களுக்கு அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இதில் B-யினது வாழ்நாட்களுக்குப் பிறகு, சொத்து A-க்கே திரும்பச் செல்லும். இவ்வுரிமை பின்னடையுரிமை என்று வழங்கப்பெறும். (2) A, தனது சொத்தினை X-ன் வாழ்நாட்களுக்கு அளித்துவிட்டு, B-க்கு முழுமையாகக் கொடுக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இங்கு B-ன் உரிமை எஞ்சுரிமை என்று வழங்கப்படும். முதலாவது எடுத்துக்காட்டில் கூறியபடி, சொத்தின் உரிமை A-க்குத் திரும்பிச் செல்லாமல், B-யிடமே தங்கிவிடுகிறது. இங்கு, B-யிடம் உரிமை அப்போது சேர்ந்தடைந்து இருப்பதால், சேர்ந்தடை எஞ்சுரிமை என இவ்வுரிமை வழங்கப்படுகிறது. சொத்தினை B-க்கு 21 வயதில் கிடைக்க வேண்டுமென்று கூறப்பட்டால், B-யினது உரிமை வருநிகழ்வு சார்ந்ததாக இருக்கும். எனவே, இது வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமை என வழங்கப்படுகிறது. ஒவ்வொரு பின்னடை உரிமைக்கும், எஞ்சுரிமைக்கும் முன்னதாக இன்னொரு பேரில் ஒரு

முன்னைய நலன் முடிவடைந்த பிறகே, பின்னடையுரிமையும் எஞ்சுரிமையும் செயலுக்குவரும். நிறைவேற்றப்படவேண்டிய உரிமையும் எதிர்கால உரிமையேயாகும். இது மற்ற நிகழ்வுகளைச் சார்ந்திராமல் தானாகவே செயலுக்கு வருவதாகும்.

சேர்ந்தடை உரிமையும் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையும்

சேர்ந்தடையுரிமை : சேர்ந்தடை உரிமைபற்றி 19ஆம் பிரிவு கூறுகிறது. இதன்படி, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தின் போது ஒருவருக்கு விளையும் உரிமை நலம் பயனுறத் தொடங்குவது எப்பொழுதிருந்து என்று குறிப்பிடப்படவில்லை எனிலோ, உடனேயே என்று வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடப்பட்டு இருந்தாலோ, தவறுது நிகழும் ஒன்று நிகழ்ந்தபின் என்று குறிக்கப்பட்டு இருந்தாலோ அந்த உரிமை 'சேர்ந்தடை உரிமை' (vested interest) என்று வழங்கப்படும்.

சேர்ந்தடை உரிமையில், எந்தவித நிபந்தனையும் நிறைவேற்றப்பட வேண்டியதில்லை. இது நிகழ்கால உரிமையொன்றை ஏற்படுத்துகிறது. நுகர்ச்சி மட்டும் எதிர்காலத்திற்குத் தள்ளிப் போடப்படுகிறது. இது வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையிலிருந்து வேறுபட்டது. வருநிகழ்வு சார்ந்த ~~உரிமையிலிருந்து~~ வேறு முன் நிபந்தனையை எதிர்நோக்கி இருக்கின்றது. அந்த நிபந்தனை நிறைவேறியவுடன் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வருகின்றது. ஒரு நிபந்தனையானது, நிகழ்ச்சி ஒன்றினைக் குறிப்பிடும்போது, அந்த நிகழ்ச்சி, நிச்சயம் நடைபெறுவதாக இருக்குமானால், அதை நம்பி யிருக்கும் உரிமை, வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையன்று; சேர்ந்தடை உரிமையாகும். அந்த நிகழ்ச்சி, நடைபெறுவது நிச்சயமற்று இருக்குமானால், அது வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேறாமல் போனால் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வராமல்போகும். ஒரு சொத்து, A-க்கு, B, இறக்கும்போது கிடைப்பதாகத் ~~தரப்படுவதாக~~ வைத்துக்கொள்வோம். B-ன் வாழ்நாட்களிலேயே A-க்குச் சேர்ந்தடை உரிமை இருக்கிறது. B-ன் இறப்பு நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய ஒன்று. அதற்குப்பின், அவர் சுவாதீனத்தையும் பெறுவார். ஆனால், சொத்து ஒன்று A-க்கு B-ன் திருமணத்தின்போது தரப்படுவதாக வைத்துக் கொள்வோம். B, திருமணம் செய்துகொள்ளாமல்கூட இருக்கலாம். இது நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய நிகழ்ச்சி அன்று. எனவே, A-ன் உரிமை வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும், B, திருமணம் செய்து கொண்டால், A-ன் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையானது சேர்ந்தடையுரிமையாகமாறும்.

இதைப்போன்ற உரிமை, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 119ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. அதில் கூறப்பட்ட எடுத்துக்காட்டுகள் ஆறினையும் சேர்ந்தடை உரிமைக்கான எடுத்துக் காட்டுகளாக எடுத்துக்கொள்ளலாம்.

ஒருவர், ஒரு சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறவேண்டுமானால், மூன்று நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும். அவையாவன :

1. பெறப்போகும் நபர், யார் என்பது உறுதி செய்யப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

2. அவர் பெறவிக்கும் அளவு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

3. நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சி ஒன்று நடைபெறுவதை எதிர் நோக்கியதாக அவரது உரிமை இருக்கக் கூடாது.

சேர்ந்தடை உரிமை ஒருவகையில் எதிர்கால உரிமை போன்றது. எப்படியெனில், இஃது எதிர்காலச் சுவாதீன உரிமைக்கான நிகழ்கால உரிமையை அளிக்கிறது. சுவாதீனமானது கீழ்க் கண்ட வகைகளில் ஒன்றின்படி தள்ளிப்போடப்படலாம். அவை,

1. நுகர்ச்சியைத் தள்ளிவைக்கும் வாசகம்மூலம், அல்லது

2 சுவாதீனம் பெறுவதற்கு முன், முன்னைய நலன் ஒன்றினை ஏற்படுத்துவதன்மூலம், அல்லது

3. வருவாய் குவிப்பதற்கான வாசகம் ஏற்படுத்துவதன் மூலம் என்பன.

அப்போதைக்குச் சுவாதீனம் இல்லையென்றாலும், சேர்ந்தடை உரிமைச் சட்டப்படி மாற்றக்கூடிய ஒன்று. இவ் வுரிமையை ஜப்தி செய்யலாம். தீர்ப்பாணையின்படியான நிறைவேற்றலுக்கு விற்கப் படலும். இவ் வுரிமை, மரபு உரிமையாக அனுபவிக்கக் கூடிய ஒன்று. ஒருவரின் இறப்பிற்குப்பின், அவரது வாரிசுக்கு இந்தச் சேர்ந்தடை உரிமை போய்ச்சேரும்.

வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை : இது 21ஆவது பிரிவில் விளம்பப் பட்டுள்ளது. 21ஆவது பிரிவு, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தின் போது, ஒருவருக்கு விளையும் உரிமைநலம் பயனுறத் தொடங்குவது, குறித்த ஒரு நிச்சயமில்லாத நிகழ்ச்சி நிகழ்ந்தால்தான் என்றோ, அத்தகைய நிகழ்ச்சி நிகழாமல் போனால்தான் என்றோ குறிக் கப்பட்டிருந்தால், அந்த உரிமை நிகழ்வுடை உரிமை, அல்லது வரு நிகழ்வு சார்ந்த உரிமை (contingent interest) எனப்படும் என்று கூறுகிறது. வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையை எதிர்கால உரிமை

என்று வழங்குவது மிகப் பொருந்தும். ஏனெனில், ஒரு நிகழ்ச்சி நிகழும் வரையில், ஒருவருக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடைப்பதில்லை. அவருக்குச் சொத்துரிமையைப் பெற வாய்ப்புகள் மட்டுமே இருக்கின்றன. உண்மையில் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையானது, அது எழும்வரை வருகின்ற நிகழ்ச்சிக்காகக் காத்துக் கொண்டிருக்கிறது.

வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையில் உரிமை மாற்றம் ஒரு முன் நிபந்தனையை எதிர்நோக்கி இருக்கும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேறியவுடன் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வந்து, சேர்ந்தடை உரிமையாக மாறும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேறாவிடின், எந்த உரிமையும் சேர்ந்தடையாமல் போய்விடும். குறிப்பிடப்படும் நிகழ்ச்சி, நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய ஒன்றாக இருப்பின், அது சேர்ந்தடை உரிமையாகும். குறிப்பிடப்படும் நிபந்தனை நிறைவேற்ற முடியாமற் போகும் தன்மை கொண்டதாக இருப்பின், அது வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும்.

வெறும் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை (Spes successionis) ஒன்று, வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையுமன்று; அல்லது சேர்ந்தடை உரிமையுமன்று. எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையானது, வெறும் சாத்தியக் கூறேயாகும். ஒரு நலனுடன் தொகுத்து இணைந்ததன்று. இறங்குரிமையைப் பெறுவதற்கான நம்பிக்கையே ஆகும். எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையைப் பெற்றிருப்பவர் ஒரு நிலத்தில் நலன் ஒன்றும் பெறுவதில்லை. இவ்விரு உரிமைகளுக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் மாயேட் எதிர் அஃபிசியல் அசைனி (8 ரங்கூன் 8) என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்டது.

இனி, சேர்ந்தடை உரிமைக்கும் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைக் காண்போம்.

1. ஒரு சேர்ந்தடை உரிமையானது, நிறைவேற்ற வேண்டிய எந்த ஒரு நிபந்தனையையும் எதிர்நோக்கி இருப்பதில்லை. நுகர்ச்சி பின்னொரு எதிர்காலத்திற்கு ஒத்திப் போடப்பட்டாலும், நிகழ் காலத்தில் உரிமையை அது கொண்டிருக்கிறது. எடுத்துக்காட்டு; A என்பவர், உயில் வழியாக, ரூ. 1000ஐ B-க்கு 18ஆவது வயதை அடையும்போது கிடைக்குமாறு கொடுக்கிறார். A-யின் இறப்பின் போதே B-க்குச் சேர்ந்தடை உரிமை கிடைக்கிறது. நுகர்ச்சி மட்டும் 18ஆவது வயதுவரை ஒத்திவைக்கப்படுகிறது. ஆனால், வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை நிறைவேற்றப்படவேண்டிய நிபந்தனையை முழுவதுமாக நம்பி இருக்கின்றது. நிபந்தனை நிறைவேறாமல் போகும்போது உரிமையை அவர் இழந்துவிடுவார். எடுத்துக்காட்டு : A என்பவர், B-க்குச் சொத்தினை அவர் C-ஐ

மணந்தால் கிடைக்குமாறு கொடுக்கிறார். B, C-ஐ மணந்தால், அதாவது, மணக்கவேண்டிய நிபந்தனையை நிறைவேற்றினால் சொத்தினைப் பெறுவார். ஒருவேளை C-ஐ அவர் மணக்காமல் போனால், அவர் உரிமையை இழந்துவிடுவார். எனவே, இவ் வுரிமை முழுவதுமாக நிறைவேறும் என்ற நிச்சயமற்ற நிபந்தனையைச் சார்ந்தே இருக்கின்றது.

2. சுவாதீனம் பெறும் முன்னர், ஒருவேளை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் இறந்துவிட்டால், சேர்ந்தடை உரிமை முடிவடைந்து விடாது. அவருடைய வாரிசுகள் அதை அடையலாம். எடுத்துக் காட்டு: ஒரு சொத்து, A-க்கு வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், B-க்கும் கொடுக்கப்படுகிறது. இங்கு, B பெறும் உரிமை சேர்ந்தடை உரிமையாகும். ஒருவேளை B, A-ன் வாழ்நாட்களிலேயே இறந்துவிடின் B-ன் வாரிசுகள் B-ன் உரிமையைப் பெறலாம். ஆனால், வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையில், நிபந்தனையை நிறை வேற்றும் முன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் இறந்துவிடின், உரிமை செயலுக்கு வருவதில்லை. எடுத்துக்காட்டு : சொத்தொன்று, A-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், B-க்குத் திருமணத்தின்போது கிடைக்கப்பெறுவதாகக் கொடுக்கப்படுகிறது. B, நிபந்தனையை நிறைவேற்றுமுன் அதாவது, திருமணம் செய்துகொள்ளுமுன் இறந்துவிடின், அவருடைய வாரிசுக்கு உரிமை ஏதும் கிடைக்காது.

3. ஒரு சேர்ந்தடை உரிமை, உரிமை மாற்றத் தேதியி லிருந்தே செயலுக்கு வரும் நிகழ்கால உரிமையாகும். அதன் நுகர்ச்சி, ஒரு நிகழ்ச்சியை எதிர்நோக்கி இருப்பின், அத்தகைய நிகழ்ச்சி நிச்சயம் நடைபெறும் ஒன்றாகவே இருக்கும். ஆனால், வரு நிகழ்வு சார்ந்த உரிமை எதிர்கால உரிமையாகும். அது சார்ந் திருக்கும் நிகழ்ச்சி, நிச்சயம் நடைபெறும் என்ற ஒன்றாக இருப்ப தில்லை. அந்த நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலும் நடைபெறலாம்; அல்லது நடைபெறாமல் போனாலும் போகலாம்.

1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 120ஆவது பிரிவு, இதே போன்று வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை களைப்பற்றிக் கூறுகிறது.

பிறக்கவிருக்கும் நபரின் சேர்ந்தடை உரிமை

பிறக்கவிருக்கும் நபரின் (unborn person) நலங்கருதிச் செய்யப் படும் உரிமை மாற்றங்கள் இச் சட்டத்தின் 13, 14ஆவது பிரிவுகளின் விதிகளுக்குக் கட்டுப்பாடு செய்யப்பட்டால்தான் செயலுக்கு வரும். இவ்வாறு முறைப்படியாக உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டால்,

பிறக்கவிருக்கும் நபர், எப்போது சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறு வார் என்பதை 20ஆவது பிரிவு உரைக்கின்றது. மாறுபட்ட எண்ணம், உரிமை மாற்ற வாசகங்களிலிருந்து வெளிப்பட்டால் அன்றி, பிறக்கவிருக்கும் நபருக்கு அத்தகைய உரிமை அவர் பிறந்தவுடன் சேர்ந்தடையும் என்பதாக இப் பிரிவு கூறுகின்றது. சொத்து ஒன்றினை, A, தனக்கும் தன் வருங்கால மனைவிக்கும் (கூட்டாக) வாழ்நாட்களுக்கும், பின்னர், அவர்களின் மூத்த மகனுக்கும் கிடைப்பதாக ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். அவர் களின் மூத்த மகனானவன் பிறந்தவுடன் சொத்திற்கான சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறுவான் எனினும், அவனது பெற் றோரின் வாழ்நாட்களில் சுவாதீனம் கிடைக்க அவனுக்கு உரிமை யில்லை. இதற்கு மாறாகவும் (அதாவது, பிறப்பின்போது சேர்ந் தடை உரிமை கிடைக்காது) A, சொத்தினைத் தனக்கும் தன் வருங்கால மனைவிக்கும் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், அவர்களின் மூத்தமகனுக்கு, 18ஆவது வயதினை அடைந்தால் கிடைப்பதாக உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். இங்கு மகனின் உரிமை, 18ஆவது வயதினை அடையும்வரை வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும். அவர், 18ஆவது வயதினை அடைந்தால் அவருக்குச் சேர்ந்தடை உரிமை கிடைக்கும்.

வருநிகழ்வு சார்ந்த தொகுதியினருக்கான உரிமை மாற்றம்

22ஆவது பிரிவு, ஒரு வருநிகழ்வினைச் சார்ந்துள்ள ஒரு தொகுதி யினருக்கு (Contingent class) கொடுக்கப்படும் கொடையைப் பற்றிக் கூறுகிறது. இது வருநிகழ்வில் ஒரு கொடையைப் பெறும் ஒரு தொகுதியினருக்குக் கொடுக்கப்படும் உரிமை மாற்றத்திலிருந்து வேறுபட்டது. எடுத்துக்காட்டு : B என்பவர், வாரிசில்லாமல் இறந்தால், A-ன் குழந்தைகளுக்குக் கொடை கிடைக்கவேண்டும் என்பது வருநிகழ்வினை எதிர்நோக்கி இருக்கும் தொகுதியினருக்குக் கொடுக்கப்படும் கொடையாகும். ஆனால், 18 வயதினை அடையக் கூடிய A-ன் குழந்தைகளுக்கான கொடை என்பது, வருநிகழ்வு சார்ந்த தொகுதியினருக்கான கொடையாகும். அந்த வயதினை அடையாத எந்த A-ன் குழந்தைகளுக்கும் சேர்ந்தடை உரிமை கிடைக்காது. அதுவரை அவரது உரிமை வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும். ஒரு தொகுதியினரை உறுதிசெய்யக் கூடுமான வரை உயில் இயற்றியவரின் நோக்கத்தைக் கொடைமூலம் கண்டறிய வேண்டும். ஒரு கொடையானது, A-ன் குழந்தைகள் 18ஆவது வயதினை அடையும்போது பெறவேண்டும் என்றால், முதலாவது குழந்தை 18ஆவது வயதினை அடையும்போது தொகுதி யினர் எவர் என்பது நிர்ணயிக்கப்படும். அதற்குப் பிறகு,

பிறந்தவர் யாரும் உரிமை மாற்றம் பெறமுடியாது (விட்பிரட் எதிர் லார்ட் செயின்ட் ஜான் (1804) 10 Ves 152). இதைப்போல, ஒரு கொடையானது, A-ன் வாழ்நாட்களுக்கும் பின்னர், B-ன் குழந்தைகள் 18ஆவது வயதினை அடையும்போது என்பதாகக் கொடுக்கப்பட்டால், தொகுதியினர் A-ன் மறைவின்போது நிர்ணயிக்கப்படுகிறது. A-ன் மறைவிற்குப் பிறகு பிறக்கும் குழந்தைகள் யாரும் உரிமை மாற்றம் பெறமுடியாது (மெர்வின் எதிர் கிரஸ்மேன் (1891) 3 Ch. 197). முதலாவது வழக்கில், முதலாவது குழந்தை 18ஆவது வயதினை அடைந்தபோது உயிருடன் இருந்த குழந்தைகள் கொண்ட தொகுதியினர் கொடையைப் பெறுவர். இரண்டாவது வழக்கில். A-ன் இறப்பின்போது உயிருடன் இருந்த குழந்தைகள் கொண்ட தொகுதியினர் கொடையைப் பெறுவர்; என்னும், அப்போது ஏதாவது ஒரு குழந்தையாவது 18ஆவது வயதினை A-ன் வாழ்நாளில் அடைந்திருக்க வேண்டும்.

இது போன்ற வாசகம் 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 121வது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கிறது.

பின்தைய வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்கள்

(Subsequent Contingent Interests)

ஒரு வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன், அஃது எதிர்நோக்கி இருக்கும் நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலன்றிச் சேர்ந்தடையாது. எனவே, அது முன்னைய நலன் ஒன்று இருக்கும்போதோ, அல்லது அது முடிந்தவுடனே செயலுக்கு வருவதாக இருக்கவேண்டும். ஒருவேளை, அஃது எதிர்நோக்கியிருக்கும் நிகழ்ச்சி முன்னைய நலன் முடியும்போது நடைபெறாமல், சிறிது காலம் கழித்து நடைபெற்றால் ஓர் இடைவெளி ஏற்படுகிறது. அப்போது சொத்துக்குரியவர் எவருமிலா நிலை (abeyance) ஏற்படுகிறது. பழைய ஆங்கில நிலச்சட்டப்படி, சொத்திற்கு உரியவரில்லா நிலை இருப்பதாக இருக்கக்கூடாது. எனவேதான், இப் பிரிவு அத்தகைய வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன் தோல்வியடையும் எனக் கூறுகிறது. முன்னைய நலன் இருக்கும்போதோ அல்லது அது முடிவடையும்போதோ அந்த நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலன்றி உரிமை சேர்ந்தடையாது.

இனி, 23ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட சட்டவிதியை விளக்கமாகக் காண்போம். ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தில், குறிப்பிட்ட ஒரு நபருக்கு ஆதரவாக நலன் ஒன்று ஒரு குறிப்பிட்ட நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதை எதிர்நோக்கிச் சேர்வதாகக் கொடுத்தால், அத்தகைய நலன் பின்னைய வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன் எனப்

படும். அந்தக் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி, முன்னைய அல்லது இடைப்பட்ட நலனிருக்கும் போதோ, அல்லது முடிவடையும்போதோ நிகழாவிடின், பின்னைய நலன் தோல்வியுறும் என்பதாக இப் பிரிவு கூறுகிறது. ஏனெனில், உரிமையாளர் எவருமின்றி, சொத்தொன்று இருக்கமுடியாது என்ற சட்டவிதியே இதற்குக் காரணமாகும். எப்போதும் யாராவது ஒருவர் சொத்தில் உரிமை கொண்டிருக்கவேண்டும். இதற்கு இரு எடுத்துக்காட்டுகள் காண்போம். உயில்வழியாகக் கொடையொன்று A-க்கு 18ஆவது வயதில் கிடைக்கப்பெறுவதாகக் கொடுக்கப்படுகிறது. ஒருவேளை, A, அதற்குள் இறந்துபடின், B-க்கு அது கிடைக்கவேண்டும் என்றும் கூறப்படுகிறது. A, 18ஆவது வயதினை அடைகிறார். A-க்கு உரிமை சேர்ந்தடைகிறது. B-ன் உரிமை செயலுக்கு வருவதில்லை. இங்கு, B-ன் நலன், A, 18ஆவது வயதிற்குள் இறக்கவேண்டும் என்ற நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சியின் பேரில் அமைந்துள்ளது. A, 18ஆவது வயதிற்குள் இறந்தாலும் இறக்கலாம்; அல்லது இறக்காமல் உயிருடனும் இருக்கலாம். எனவே, B-க்குச் சேர்ந்தடையும் நலன், A, 18ஆவது வயதிற்குள் இறப்பதைக் குறித்த நிகழ்ச்சியின் பேரில் அமைந்துள்ளது. இது நிகழாவிடின், அவரது நலன் தோல்வியுறும். ஆனால், A-ன் வாழ்நாட்களுக்குப் பின்னர், B-க்குச் சொத்துக் கொடுக்கப்பட்டால், B-க்குச் சேர்ந்தடை உரிமை கிடைக்கும். ஏனெனில், A இறப்பது நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய நிகழ்ச்சியே ஆகும். இது குறித்து இன்னொரு மேற்கோளைக் காண்போம். A-க்கு வாழ்நாட்களுக்கும் அடுத்து, B என்பவர், C-ஐ மணந்தால் அவருக்கும் கிடைப்பதாக ஓர் உரிமை மாற்றம் ~~ஏற்படுத்துகிறது~~. B-என்பவர், A-ன் ஆயுட்காலத்திலோ, அல்லது அவரது ஆயுட்கால உரிமை முடிவடையும்போதோ C-ஐ மணக்க வேண்டும். இல்லாவிடின், B யின் நலன் தோல்வி அடையும்.

இதைப்போலக் குறிப்பிட்ட எந்தக் காலத்தையும் கூறாமல், அவ்வமயத்தில் இருக்கக்கூடிய நபர்களுக்குச் சேர்ந்தடைவதாக நலன் ஒன்றினை ஏற்படுத்தலாம். இது போன்ற வழக்குகளில் முன்னைய, அல்லது இடைப்பட்ட நலன் சேரும். இவ் விதியை 24ஆவது பிரிவு கூறுகின்றது. இதற்கு மாறாகக்கூடச் சில நிபந்தனைகளை அவர்கள் உரிமை மாற்றத்தில் கூறலாம். இஃது இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட மேற்கோளிலிருந்து தெளிவாக அறிந்து கொள்ளலாம். A என்பவர், B-ன் வாழ்நாட்களுக்குச் சொத்தினை அளிக்கிறார். அடுத்து, இருக்கின்ற C-ம் D-ம் பின்னர், அதனைப் பகிர்ந்து எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும். அல்லது B-ன் இறப்பின்போது இருக்கின்றவர் (survivor) அதனைப் பெறவேண்டும் என்பதாகவும் அதில் கூறப்படுகிறது. C என்பவர், B-ன் வாழ்நாட்களிலேயே இறந்து

விடுகிறார். எனவே, B இறந்த பிறகு, D-க்குச் சொத்துப் போய்ச் சேரும்.

பிரிவுகள் 23, 24 ஆகியவற்றுக்கு இணையான விதிகள் இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 124, 125 பிரிவுகளில் கூறப்பட்டு இருக்கின்றன.

நிபந்தனையுடன்கூடிய உரிமை மாற்றங்கள்
(Conditional Transfers)

ஒரு நிபந்தனை என்பது, உரிமை மாற்றத்துடன் இணைக்கப்படும் கட்டுபாடுகள் அல்லது வரையறையாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலோ, அல்லது நடைபெறாவிட்டாலோ, அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட செயலை உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் பெறுபவரோ, செய்தாலோ, அல்லது செய்யாவிட்டாலோ இந்த நிபந்தனையைப் பொறுத்து உரிமையொன்று தொடங்கப் பெறும்; அல்லது அதிகரிக்கும்; அல்லது தோல்வியுறும். 25 முதல் 34 வரையான பிரிவுகள் நிபந்தனையுடன்கூடிய உரிமை மாற்றங்களைப்பற்றி உரைக்கின்றன. நிபந்தனைகள் இரு வகையன. ஒன்று முன் நிபந்தனை. இன்னொன்று பின் நிபந்தனையாகும். முன் நிபந்தனை (Conditional precedent) என்பது, ஒரு சொத்தைப் பெறுவதற்கு, அல்லது நிகழ்த்தவேண்டிய நிபந்தனையாகும். இது 25ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. பின் நிபந்தனை (Conditional subsequent) என்பது, ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள சொத்தை, அல்லது உரிமையை இழப்பதற்குக் காரணமாகும் நிபந்தனையாகும். இது 31ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது.

முன் நிபந்தனையும் பின் நிபந்தனையும்

முன் நிபந்தனை ஒன்றினை நிறைவேற்றுவதன்மூலம் ஏற்கெனவே சேர்ந்தடையாத உரிமையொன்று சேர்ந்தடைகிறது. அதாவது, உரிமையொன்று சேர்ந்தடைவதற்கு முன், அந்த நிபந்தனை நிறைவேற்றப்படல் வேண்டும். 25ஆவது பிரிவு, ஓர் உரிமையானது, நிறைவேற்ற முடியாத, அல்லது சட்டவிரோதமான, அல்லது மோசடியான அல்லது நெறி வழுவிய, அல்லது பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரான முன் நிபந்தனை ஒன்று சொத்துரிமை மாற்றத்தில் கூறப்பட்டால் தோல்வியுறும் என்று கூறுகிறது. இதற்கு நான்கு எடுத்துக்காட்டுகள் 25ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளன. அவையாவன:

1. ஒரு மணி நேரத்தில் நூறு மைல்கள் நடக்கவேண்டும் என்ற நிபந்தனை பேரில் A, B-க்கு ஒரு தோட்டத்தினைக் குத்தகைக்கு அளிக்கிறார். குத்தகையானது இல்லா நிலையதாகும்.

2. A-ன் மகள் C-யினை B மணக்கவேண்டும் என்ற நிபந்தனை பேரில் ரூ. 500 ஐ A, B-க்கு அளிக்கிறார். உரிமை மாற்றத் தேதியின்போது C, இறந்து விடுகிறார். உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையதாகும்.

3. A, B-க்கு ரூ. 500 ஐ, அவர் C-ஐக் கொலை செய்யவேண்டுமென்ற நிபந்தனையின் பேரில் கொடுக்கிறார். அந்த உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையதாகும்.

4. A, ரூ. 500 ஐத் தன்னுடைய உடன்பிறந்தவர் மகள் C-க்கு, அவள் தன் கணவனைவிட்டு விலகவேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் அளிக்கிறார். இஃது இல்லா நிலையதாகும்.

மேற்கண்ட எடுத்துக்காட்டுகளில் முதல் இரண்டும் நிறைவேற்றப்படமுடியா நிபந்தனை என்ற காரணத்தினால் தோல்வியுறும். மூன்றாவது, சட்ட விரோதமான நிபந்தனையாகும். நான்காவது, பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரான நிபந்தனையாகும். எனவே, இவை செல்லாதன ஆகும்.

ஒவ்வொரு முன் நிபந்தனையும் ஒரு சொத்துரிமை சேர்ந்தடைவதற்கு முன்னதாக நிகழ்வதாக இருத்தல்வேண்டும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேற்றப்பட்டால்தான், உரிமை மாற்றத்தில் கூறப்பட்ட சொத்துரிமை வந்துசேரும். அது 25ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் ஒரு நிபந்தனையாவது இல்லா நிலையது ஆகுமானால், எதிர்பார்க்கப்பட்ட உரிமை தோல்வியுற நேரும். கூறப்பட்ட நிபந்தனை, முறையான ஒன்றாக இருப்பின், அதனை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றினால் போதுமானது. இவ்வாறு இயன்ற அளவு நிறைவேற்றும் முன் நிபந்தனையை, நிறைவேற்றும் இயன்ற அளவு கோட்பாடு (Carrying out the condition precedent cypres) என்று வழங்கப்படும். இதற்கான காரணம் என்னவெனில், சட்டம் விரைவாகச் சொத்து சேர்ந்தடைவதையே விரும்புகிறது (Law leans in favour of early vesting). இதை 26ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. உரிமை இழப்பதை (divest) சட்டம் விரும்புவது இல்லை. எனவே, நீதிமன்றங்கள் உரிமை சேர்ந்தடையும்வண்ணம் கட்டுப்பாடுகளைக் கண்டிப்பற்ற முறையில் பொருள் கொள்ளுகின்றன. ஆனால், ஒரு பின் நிபந்தனையைப் பொறுத்தமட்டில் கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்ற வேண்டும்: இது 29ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இல்லையெனில், ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள சொத்தினை இழக்கவேண்டியிருக்கும்.

முன் நிபந்தனையைப் பொறுத்தமட்டில், 26ஆவது பிரிவின் படி இயன்ற அளவு நிறைவேற்றினால் போதுமானது. எடுத்துக் காட்டு: A, B-க்கு அவர் C, D, மற்றும் E, ஆகியோரின் இசைவுடன் திருமணம் செய்துகொள்ளவேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் ரூ. 5000ஐ அளிக்கிறார். பிறகு, E இறந்துவிடுகிறார். C, மற்றும் D-ன் இசைவுடன் B, திருமணம் செய்துகொள்கிறார். B, நிபந்தனையை நிறைவேற்றியதாகக் கொள்ளப்படும். ஆனால், இதே வழக்கில் B, C, D மற்றும் E, ஆகியோரின் இசைவு இல்லாமல் திருமணம் செய்துகொண்டு, திருமணத்திற்குப் பிறகு இசைவினைப் பெறுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். B, நிபந்தனையை நிறைவேற்றியதாகக் கொள்ளமுடியாது. எனவே, தொகையை அவர் பெறமுடியாது. பின் நிபந்தனையைப் பொறுத்த மட்டில் 29ஆவது பிரிவின்படி கண்டிப்பாக, முழுவதுமாக நிறைவேற்றப்படவேண்டும். எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர், B, என்பவருக்குச் சொத்து ஒன்றினை, அவர் C, D, மற்றும் E-ன் இசைவில்லாமல் திருமணம் செய்துகொள்ளக்கூடாது. அவ்வாறு இசைவில்லாமல் திருமணம் செய்துகொண்டால், சொத்து X-க்குக் கிடைக்கவேண்டும் என்ற நிபந்தனைபேரில் அளிக்கிறார். E, பிறகு இறந்துவிடுகிறார். C, மற்றும் D-ன் இசைவு இல்லாமல் திருமணம் செய்துகொண்டால்கூட, சொத்து X-க்குப் போய்ச்சேராது. ஏனெனில், இஃது ஒரு பின் நிபந்தனையாகும். இதனைக் கண்டிப்பாக, அப்படியே நிறைவேற்றவேண்டும். இந்த நிபந்தனை, E இறந்து விடுவதால் நிறைவேற்ற முடியாத நிபந்தனையாகி, இல்லாத நிலையதாகிவிடும். எனவே, B, சொத்தினைப் பெறுகிறார். X-க்குக் கிடைக்காமற் போய்விடுகிறது.

31ஆவது பிரிவு, ஒரு குறிப்பிட்ட நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலோ, அல்லது நடைபெறாவிட்டாலோ, ஓர் உரிமை மாற்றமானது இல்லாமற் போகுமென்ற நிபந்தனையின் அடிப்படையின் கீழ் ஓர் உரிமையைச் சொத்துரிமை மாற்றம் ஒன்றில் ஏற்படுத்துவதைக் குறிப்பிடுகின்றது. இஃது ஒரு பின் நிபந்தனையாகும். இஃது உரிமையொன்றினை முடிவுக்குக் கொண்டுவந்து, மறுபடியும் அதனை அளித்தவரிடமே திரும்பச் சேர்ப்பிக்கிறது. இஃது ஓர் உரிமையை, அதை வைத்திருப்பவரிடமிருந்து பறித்து, மூன்றாவது நபர் ஒருவரிடம் சேர்க்கும் நிபந்தனைக் கட்டுப்பாடு (Conditional limitation) போன்றதன்று. 31ஆவது பிரிவு, 12ஆவது பிரிவுக்கு உட்பட்டது. அதாவது, 31ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் பொதுவிதிக்கு, 12ஆவது பிரிவு விதிவிலக்காகும். எனவே, நொடிப்புநிலை அடையும்போது, அல்லது சொத்தினை மாற்ற முயற்சிக்கும்போது, சொத்தினை இழக்கவேண்டியது என்ற கட்டுப்பாடுடன் சொத்தினை மாற்றினால்

அத்தகைய நிபந்தனை, அல்லது கட்டுப்பாடு செல்லாது. 31ஆவது பிரிவின்படி ஒரு நிபந்தனையை விதித்து, ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள சொத்தினை இழக்கச் செய்யலாம். ஆனால், இத்தகைய நிபந்தனைகள் செல்லக் கூடியனவாக இருக்கவேண்டும்; அவை செல்லாதனவாக இருக்கக்கூடாது (பிரிவு 32). அதாவது, 25ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்களினால் தோல்வியுறுவதாக இருக்கக் கூடாது. பின் நிபந்தனையை விளக்க இரு எடுத்துக்காட்டுகள் காண்போம். (1) A, B-க்கு ஒரு தோட்டத்தினை அவரது வாழ்நாட்கள்வரை (ஆயுள் பாத்தியம்) அளிக்கிறார். B, மரங்களை வெட்டினால் அதனை இழக்கவேண்டியது என்ற நிபந்தனையும் விதிக்கப்படுகிறது. B, மரங்களை வெட்டிவிடுகிறார். தோட்டத்திற்கான அவரது ஆயுள் பாத்தியத்தை இழந்துவிடுவார். (2) உரிமை மாற்றத் தேதியிலிருந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் B, இங்கிலாந்து செல்லவில்லை என்றால், தோட்டத்திற்கான உரிமையை இழக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனை பேரில் A, ஒரு தோட்டத்தினை B-க்கு அளிக்கிறார். அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் B இங்கிலாந்து செல்லாமல் இருந்து விடுகிறார். அவர், தோட்டத்திற்கான உரிமையை இழந்துவிடுவார்.

முன் நிபந்தனைக்கும் பின் நிபந்தனைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

1. ஒரு சொத்துரிமையைப் பெறுவதற்கு முன்னதாக முன் நிபந்தனை நிறைவேற்றப்படவேண்டும். ஆனால், பின் நிபந்தனை கொண்ட உரிமை மாற்றத்தில் இந்த நிபந்தனை சொத்துரிமை பெற்ற பின்னரே நிறைவேற்றப்படவேண்டும்.

2. முன் நிபந்தனை 25ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்களினால் இல்லாநிலையது ஆயின், உரிமை மாற்றமே இல்லாநிலையது ஆகிவிடும்; உரிமையும் சேர்ந்தடையாது போய்விடும். ஆனால், பின் நிபந்தனை அதேபோல் இல்லாநிலையது ஆயின், ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள உரிமையானது முழுமை பெற்றுவிடும். நிபந்தனை மட்டும் புறக்கணிக்கப்படும்.

3. முன்னதில் நிபந்தனை நிறைவேற்றப்படும்வரை உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடம் உரிமை இருக்காது. ஆனால், பின்னதில் உரிமை ஏற்கெனவே சேர்ந்தடைந்து இருக்கும்; நிபந்தனை நிறைவேற்றப்படாவிடில், அது தொடர்ந்து அவரிடமே தங்கும்.

4. முன் நிபந்தனையைப் பொறுத்தமட்டில், நிபந்தனையை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றினால் போதுமானது. ஆனால், பின் நிபந்தனையைப் பொறுத்தவரை கண்டிப்பான முறையில் அது நிறைவேற்றப்படவேண்டும்.

ஒரே உரிமை மாற்றத்தில் மேலும் பல உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்தல்

பிரிவுகள் 27–30 : ஒரே உரிமை மாற்றத்தின்கீழ், முன்னைய நலன் தோல்வியுறுவதை ஒட்டி, மேலும் பல உரிமை மாற்றங்களை ஒரே சொத்தினைக் குறித்து ஏற்படுத்துவதைப்பற்றி 27 முதல் 30 வரையிலான பிரிவுகள் கூறுகின்றன. A, B-க்கு ரூ. 1000ஐ, அவர் தன்னுடன் சேர்ந்து வசித்து வரவேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் அளிக்கிறார். அவ்வாறு B வசிக்காவிட்டால், அது C-க்குக் கிடைக்கவேண்டும் என்றும் கூறப்படுகிறது. இது முன் நிபந்தனை யாகும்: B, A-யுடன் சேர்ந்து வசிக்காவிடின், அவருக்குத் தொகை கிடைக்காது. C, அதனைப் பெறுவார். C, பெறும் இந்த உரிமை மாற்றம், இறுதி உரிமை மாற்றமாகும் (ulterior transfer). இது முன்னைய நலன் தோல்வியுற்றால்தான் செயலுக்கு வரும். 27ஆவது பிரிவு, இது போன்ற உரிமை மாற்றத்தினைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. முன்னைய உரிமை தோல்வியுறுவதால், பின்னது உடனே செய லுக்கு வருவது 'உரிமை விரைவு' (acceleration) என்று வழங்கப் படும். உரிமை மாற்றம் செய்தவர் குறிப்பிட்டவாறு முன்னைய நலன் தோல்வியுறவேண்டிய அவசியமில்லை. 27ஆவது பிரிவினை 16ஆவது பிரிவுடன் ஒப்பிட்டு வேறுபாடுகளைக் காணலாம். 16ஆவது பிரிவு, சட்டத்தின் செயலால் முன்னைய நலன் தோல்வி யுறுவதைக் குறிப்பிடுகிறது. 27ஆவது பிரிவில் தோல்வியுறும் உரிமையானது, முறையான, அல்லது செல்லக்கூடிய ஒன்று என்று கருதப்படுகிறது. அதாவது, சட்டப்படி செல்லக்கூடிய ஒன்று. ஆனால், வேறு காரணங்களினால் அது தோல்வியுறுகின்றது. எனவே தான், முன்னைய உரிமை தோல்வியுற்ற உடனேயே பின்னைய உரிமை, விரைவுபடுத்தப்பட்டு, முன்னதன் இடத்தை அடை கிறது. ஆனால், 16ஆவது பிரிவைப் பொறுத்தமட்டில், முன்னைய உரிமை முதனிலையிலேயே செல்லாத ஒன்று. சட்டப்படி எவ்வித விளைவையும் ஏற்படுத்தாது. அது, 13, 14 பிரிவுகளில் குறிப்பிட்ட விதிகளின்படி தோல்வியுறுகின்றது.

28ஆவது பிரிவின்படி ஒரு குறிப்பிட்ட நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலோ, அல்லது நடைபெறாவிட்டாலோ, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்ட உரிமை இன்னொருவருக்குச் செல்லும். இத்தகைய உரிமை மாற்றங்கள் 10, 12, 21, 22, 23, 24, 25 மற்றும் 27 பிரிவு களில் கூறப்பட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டவை. இவற்றில் குறிப்பிடப் படும் முன்னைய உரிமை மாற்றங்கள் பின் நிபந்தனைபற்றியன. பின்னைய உரிமை மாற்றங்கள் முன் நிபந்தனைகளைப்பற்றியனவாகும். 29ஆவது பிரிவின்படி, இறுதி உரிமை மாற்றமானது, நிபந்தனையைக்

கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்றினலன்றிச் செயலுக்கு வராது. அதாவது, முன்னைய உரிமை மாற்றத்தில் குறிப்பிடப்படும் பின் நிபந்தனையைக் கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்றவேண்டும். ஏனெனில், முன் கூறியபடி ஏற்கெனவே சேர்ந்தடைந்த உரிமையை இழக்கச் செய்வதைச் சட்டம் விரும்புவதில்லை. எடுத்துக்காட்டு: A, B என்பவருக்கு ரூ. 500ஐ உரிமை வயது அடைந்த பிறகு, அல்லது திருமணத்தின்போது பெறுமாறு அளிக்கிறார். ஆனல், B மைனராக இருக்கும்போது இறந்து விட்டாலோ, அல்லது C-ன் சம்மதம் இன்றித் திருமணம் செய்துகொண்டாலோ ரூ. 500, D-க்குச் சேரவேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்படுகிறது. B-உரிமை மாற்றத் தேதியின்போது, ரூ. 500-க்கான சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறுவார். அவரது துய்க்கும் உரிமை மட்டும், கூறப்பட்ட நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்படும்வரை தள்ளிப் போடப்படுகின்றன. 17ஆவது வயதாகும்போது C-ன் சம்மதமின்றி, அவர் திருமணம் செய்துகொண்டால் ரூ. 500-க்கான உரிமையை இழப்பார். D அதனைப் பெறுவார்,

இத்தகைய உரிமை மாற்றங்களில் ஒரு பின் நிபந்தனை கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்றப்படவேண்டும் எனினும், அத்தகைய நிபந்தனை செல்லாத ஒன்ருக இருப்பின், முன்னைய உரிமை முழுமை பெற்றுவிடும். இறுதி உரிமை மாற்றமானது தோல்வியுறும். இவ் விதி 30ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. 30ஆவது பிரிவு கூறுவதாவது, இறுதி மாற்றம் செல்லாததாக இருப்பின், முன்னைய மாற்றம் அதனல் பாதிக்கப்படாது. எடுத்துக்காட்டு : ஒரு தோட்டத்தினை A, B ன் வாழ்நாட்களுக்கு அளிக்கிறார். C, அவளது கணவனைக் கைவிடாவிடின், அது C-க்குச் சேரவேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்படுகிறது. எந்த ஒரு நிபந்தனையும் விதிக்கப்படாததுபோல், B சொத்தினைப் பெற உரிமையுண்டு. இதில் கூறப்படும் நிபந்தனை செல்லாத ஒன்று. எனவே, முன்னைய உரிமை மாற்றத்தினை இது பாதிப்பதில்லை.

நிபந்தனைகளின் நிறைவேற்றம்

பிரிவுகள் 33, 34 ஐ ஒருவர், ஒரு குறிப்பிட்ட செயலை நிறைவேற்றவேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் சொத்துகளை மாற்றுவதைப்பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. 33ஆவது பிரிவு, அதனை நிறைவேற்ற கால வரையறை அற்ற வழக்கினையும், 34ஆவது பிரிவு, நிபந்தனையை நிறைவேற்ற கால வரம்பு குறிக்கப்பட்ட வழக்கினையும் கொண்டுள்ளன.33ஆவது பிரிவின்படி, ஒரு பின் நிபந்தனையை நிறைவேற்ற காலவரம்பு குறிப்பிடாதபோது, அதனைப்பெறுபவர், அதனை நிறைவேற்ற முடியாதபடி, அல்லது கால வரம்பின்றித்

தள்ளிப் போகும்படி ஒரு செயலைச் செய்தால், அது முறிந்து போகும் என்று கூறுகின்றது. இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 136ஆவது பிரிவு, இப் பிரிவினைப் போன்றது. எனவே, அதில் கூறப்பட்ட எடுத்துக்காட்டுகளைக் காண்போம்.

1. A-க்கு உயில் வழிக்கொடை ஒன்று கொடுக்கப்படுகிறது. அவர் இராணுவத்தில் சேராவிடின், அது B-க்குச் செல்லும் என்ற நிபந்தனையும் விதிக்கப்படுகிறது. A, திருச்சபைப் பணியை மேற்கொள்கிறார். அஃது அவரை அந்த நிபந்தனையை நிறைவேற்ற முடியாதபடி செய்கிறது, B-க்கு உயில்வழிக் கொடையைப் பெற உரிமையுண்டு.

2. A-க்கு உயில்வழிக் கொடையொன்று கொடுக்கப்படுகிறது. அவர் B-ன் மகளை மணக்காவிடின், அது செயற்படாமல் போகும் என்று கூறப்படுகிறது. A, புதியவர் ஒருவரை மணக்கிறார். இதனால் காலவரையறையின்றி நிபந்தனையை நிறைவேற்றுவதைத் தள்ளிப் போடுகிறார். உயில்வழிக்கொடை செயற்படாமற் போகும்.

34ஆவது பிரிவின்படி, நிபந்தனையை நிறைவேற்ற காலவரையறை குறிக்கப்பட்டிருக்கும்போது, அந்த நிபந்தனையை நிறைவேற்றுவிட்டால் பயனடையும் ஒருவரின் மோசடியினால், அந்த நிபந்தனை நிறைவேற்ற முடியாதபடியோ, அல்லது காலவரம்பின்றித் தள்ளிப் போடப்பட்டாலோ, அவருக்கு எதிராக அது நிறைவேற்றப்பட்டதாகக் கருதப்படும். இத்தகைய கால தாமதம் மன்னிக்கப்பட்டு, மேற்கொண்டு அதனை நிறைவேற்றுவதற்கு முதலாவது நபருக்குக் காலம் அனுமதிக்கப்படும். தன்னுடைய சொந்த மோசடியைக் கொண்டு ஒருவர் நலன் பெறமுடியாது என்ற கருத்தின் அடிப்படையில் அமைந்தது.

சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 19 முதல் 34ஆவது பிரிவுகளில் (பிரிவு 20 நீங்கலாக) கூறப்பட்ட சட்டவிதிகள் போன்று இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 119 முதல் 137 பிரிவுகளில் (122, 123, 13) நீங்கலாக) கூறப்பட்டுள்ளன.

விகிதப் பகிர்வு

(Apportionment)

சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 36, 37ஆவது பிரிவுகள் விகிதப் பகிர்வு (apportionment) பற்றிய சட்டவிதிகளை எடுத்துரைக்கின்றன. விகிதப் பகிர்வு என்பது, அவரவர் பங்கிற்கேற்ப, உரிமையை விகிதப்படி பகிர்ந்தளித்தலாகும். இதனைக் காலத்தின்படியான விகிதப் பகிர்வு (apportionment by time), சொத்தின்படியான விகிதப் பகிர்வு (apportionment by estate) என இரு வகை

களாகப் பிரிக்கலாம். முன்னது, 36ஆவது பிரிவிலும், பின்னது 37ஆவது பிரிவிலும் விளக்கப்பட்டுள்ளன.

காலத்தின்படியான விகிதப் பகிர்வு
(Apportionment by Time)

பிரிவு 36: எல்லாவகைக் காலந்தோறும் வழங்கப்படும் பணமானது, குறிப்பிட்ட காலங்களில் மட்டும்தான் செலுத்தப்படும் என்றாலும், 36ஆவது பிரிவின்படி, அது நாளுக்கு நாள் சேர்வதாகக் கருதப்படும். சொத்துரிமை மாற்றத்தின்போது, கிடைக்க வேண்டிய வருமானத்தை உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கும் இடையே பின்கண்டபடி பிரிக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் செய்தவர், உரிமை மாற்றத் தேதிவரையிலும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அந்தத் தேதிக்குப் பின்னரும் பெற வேண்டும். A என்பவர், B-க்கு ஆண்டு முடிவில் ரூ. 600 செலுத்தக் கூடிய வரையில் ஓராண்டுக்கு ஒரு குத்தகையை அளிக்கிறார். 8 மாதத்திற்குப் பிறகு, A, தன்னுடைய உரிமையை C-க்கு மாற்றியளித்து விடுகிறார். விகிதப் பகிர்வு விதிப்படி B செலுத்தக்கூடிய ரூ. 600-ல், A-க்கு ரூ. 400-ம், C-க்கு ரூ. 200-ம் கிடைக்கவேண்டும். இது காலத்தின்படியான விகிதப் பகிர்வு (apportionment by time) எனப்படும். ஆனால், (1) ஓர் ஒப்பந்தம்மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்தவரும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரும் காலப்படியான விகிதப்படி பிரிக்கவேண்டியதில்லை என்று ஒப்புக்கொண்டாலோ, (2) வட்டார வழக்காறு காலக் கணக்கின்படியான விகிதப் பகிர்வுக் கொள்கையை ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை என்றாலோ, இவ் விதியைச் செயல்படுத்த முடியாது. 36ஆவது பிரிவு, எல்லாவகை வாடகை, ஆண்டுப் பணம், ஓய்வு ஊதியம், பங்கு ஆதாயம் (dividend), அல்லது குறிப்பிட்ட காலந்தோறும் செலுத்தப்படக் கூடிய தொகை முதலானவற்றுக்குப் பொருந்தும். இவை நாளுக்கு நாள் சேர்வதாகக் கருதப்படும். இவற்றைக் காலக் கணக்கின்படி பகிர்ந்தளிக்கப்பட வேண்டும்.

இங்கிலாந்து நாட்டின் இயற்றுச் சட்டப்படி (Common law) வட்டி மட்டுமே நாளுக்கு நாள் சேர்ந்தடையும் என்றும், காலந்தோறும் செலுத்தப்படும் மற்றவகைப் பணம், வாடகை போன்ற தொகைகள் எப்போது செலுத்தப்படவேண்டுமோ, அப்போது தான் சேரும் என்றும் முன்பு கூறப்பட்டது. இயற்றுச் சட்டவிதியானது. 1870ஆம் ஆண்டு விகிதப் பகிர்வுச் சட்டத்தின்படி (The apportionment Act, 1870) மாற்றியமைக்கப்பட்டது. இதன்படி, எல்லாவகை வாடகைகள், ஆண்டுப் பணங்கள், பங்கு ஆதாயங்கள், மற்றும் காலந்தோறும் வழங்கப்படும் தொகைகள், பணத்தின்

மீதான வட்டியைப் போன்று, நாளுக்கு நாள் சேர்ந்தடைவதாகக் கருதப்படும். காலக் கணக்கின்படி அவை பகிர்ந்தளிக்கப்படும்.

36ஆவது பிரிவு மேலே கூறப்பட்ட விகிதப் பகிர்வுச் சட்டத்தின்படி அமைக்கப்பட்டதாகும். எனினும், இருவகைகளில் ஆங்கிலச் சட்டத்தினைவிடக் குறுகிய எல்லையைக் கொண்டது. முதலாவதாக, இது வாழ்வோரிடையேயான உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். இரண்டாவதாக, உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கும் இடையே மட்டும் இது பொருந்தும். மூன்றும் நபருக்கிடையில் பொருந்தாது. மேலும், பொறுப்புரிமைகளுக்கும் (liabilities) இது பொருந்தாது. இதில் கூறப்பட்ட விகிதப் பகிர்வு காலந்தோறும் செலுத்தப்படுகின்ற தொகை, அல்லது வட்டி போன்றவற்றைப் பெற உரிமை கொண்டவரின் உரிமை மாற்றத்திற்கு மட்டுமே பொருந்தும். காலந்தோறும் ஒரு தொகையைச் செலுத்த கடமைப் பட்டவரது உரிமை மாற்றத்திற்கு இது பொருந்தாது (சத்தியேந்திர நாத் எதிர் நீல்கந்தா 21 கல்கத்தா, 383). ஆனால் ஆங்கிலச் சட்டம் உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டும் பொருந்தாமல் பொதுவான விதியையே கூறுகின்றது.

இவ் விதி, இயற்றப்படுவதற்கான காரணம், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 8ஆவது பிரிவானது மாறுபட்ட ஓர் எண்ணம் வெளிப்பட்டால் அன்றி, அல்லது தவிர்க்கமுடியாதபடி உட்பொதிந்திருந்தாலன்றி, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தில், சொத்தினைப் பொறுத்து உரிமை மாற்றம் செய்வோர், அப்போது மாற்றக்கூடிய எல்லா உரிமைகளும் மற்றும் அச் சொத்துடன் இணைந்த எல்லாச், சட்டப் பூர்வக் கிளைநலன்களும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குச் சென்று அடையும் என்று கூறுகின்றது. மாற்றப்படும் சொத்து, பணமாகவோ, அல்லது வருமானத்தைத் தரும் சொத்தாகவோ இருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றத்திற்குப் பின் வருகின்ற வட்டியோ அல்லது வருமானமோ, உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குப் போய்ச் சேரும். நாளுக்கு நாள் சேர்ந்தடைகின்ற வட்டியைப்பற்றி சிரமம் ஏதுமில்லை. அவை உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கும் இடையே பகிர்ந்தளிக்கப்படும். ஆனால் நாளுக்கு நாள் சேர்ந்தடையாத வாடகை போன்றவை குறித்து முரண்பாடு தோன்றக்கூடும். இவை குறிப்பிட்ட காலத்தில் மட்டுமே செலுத்தப்படுபவை. எனவேதான், இத்தகைய முரண்பாடுகளைக் களைய, வாடகை, ஆண்டுப் பணங்கள், ஓய்வு ஊதியங்கள் போன்றவையும் நாளுக்கு நாள் சேர்ந்தடைவதாகக் கருதப்படும் என்பதாக, இச் சட்ட விதி இயற்றப்பட்டது. அவை அவர்களுக்கிடையில் விகிதப்படி பகிர்ந்தளிக்கப்படும்.

எடுத்துக்காட்டு : A என்பவர், B என்பவருக்குத் தனது வீட்டினை மாதம் ரூ. 200-க்கு வாடகைக்கு விடுகின்றார். ஒவ்வொரு மாதமும் இறுதியில் வாடகைப் பணம் செலுத்தப்படவேண்டும். A, வீட்டை C-க்கு ஏப்ரல் மாதம் 15ஆம் தேதியில் விற்றுவிடுகிறார். முதல்தேதியிலிருந்து, 15ஆம் தேதி வரையிலான வாடகையைப் பெற, A-க்கு உரிமையுண்டு. 16ஆம் தேதியிலிருந்து 30ஆம் தேதி வரையிலான வாடகையைப் பெற C-க்கு உரிமையுண்டு.

சட்டத்தின் செயலால் ஏற்படும் உரிமை மாற்றங்களுக்கு, இப் பிரிவு பொருந்தாது. எனவே, நீதிமன்ற ஏல விற்பனைமூலம் உரிமை பெறுபவர் சட்டத்தின் செயலால் உரிமை பெறுகின்றார். 36ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி இவற்றிற்குப் பொருந்தாது (சுப்பராஜு எதிர் சீதாராமராஜு 39, சென்னை, 283).

சொத்தின்படியான விகிதப் பகிர்வு

பிரிவு 37 : 37 ஆவது பிரிவு சொத்தின் உரிமைச் சிதைவுக்கு ஏற்ப, பகிர்ந்து கொடுப்பதைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அதாவது, இப் பிரிவின் ஓரக் குறிப்பில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு உரிமைகளின் கூட்டுப் பிரிவின்போது (சிதைவின்போது) ஏற்படும் கடப்பாடுகளின் நலன்களின் விகிதப் பகிர்வினைப்பற்றி (Apportionment of benefit of obligation on severence) உரைக்கின்றது. 37ஆவது பிரிவு, உரிமை மாற்றத்திற்கு முன்பு, சொத்தினைப் பொறுத்து முழுமையாக ஒரு கட்டுப்பாடு இருந்ததாகக் கருதி, உரிமை மாற்றத்தின்போது சொத்துப் பிரிக்கப்பட்டால், பல பங்குகளாகப் பிரிக்கப்பட்டுக் கடப்பாடுகளின் நலன்களும் அச் சொத்தின் பல உரிமையாளருக்குப் போய்ச் சேரும் என்பதாகக் கொள்கிறது. இது, மாறுபட்ட பந்தம் இருந்தாலன்றி, எவ்வாறு கடப்பாடுகளை ஆற்றவேண்டும் என்று கூறுகிறது.

1. கட்டுப்பாடானது பிரிக்கப்படக்கூடிய ஒன்றாக இருந்து, அவ்வாறான பிரிவினைப் பொறுப்புப் பெருமளவு அதிகரிக்கா வண்ணம் இருப்பின், சொத்தின் ஒவ்வொரு உரிமையாளரின் பங்கின் மதிப்பிற்கேற்ப, அவரவர்களுக்குக் கட்டுப்பாட்டினை ஆற்றவேண்டும்.

2. கட்டுப்பாடானது, பிரிக்கமுடியாத ஒன்றாக இருந்தாலோ, அல்லது அவ்வாறான பிரிவினைப் பொறுப்பினைப் பெருமளவு சுமத்தும்வண்ணம் இருந்தாலோ, பல உரிமையாளர்கள் கூட்டாகக் குறிப்பிடும் முறையில், அவர்களுக்குரிய நலன்களைப் புரியவேண்டும்.

37ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதியானது, நிபந்தனை ஒன்றுக்கு உட்பட்டது. எந்த நபர்மீது கடப்பாடுகளை ஆற்று

வேண்டும் என்ற பொறுப்புச் சுமத்தப்படுகிறதோ, அவருக்குச் சொத்தின் உரிமைகள் பிரிக்கப்பட்டதுபற்றிய தகுந்த அறிவிக்கை அளிக்கப்படவேண்டும். இதனை மாற்றுக்கம் பெற்றவரோ, அல்லது பெறுபவரோ கொடுக்கலாம். அவ்வாறு அறிவிக்கை அளிக்கப் படாவிடின், ஒவ்வொருவருக்கும் (அதாவது பிரிக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமையாளர் ஒவ்வொருவருக்கும்) தனித்தனியாகக் கடப்பாட்டினை ஆற்றவில்லை என்ற குறைபாட்டினைக் கூறக் கூடாது. ஏற்கெனவே, உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடம் கடப் பாட்டினை ஆற்றியிருந்தால், அவற்றின் உரிமையாளர்கள் இரண் டாவது முறை மீண்டும் அவற்றை ஆற்றும்படி கூறமுடியாது. இக் கொள்கை, 50ஆவது பிரிவிலும் 109ஆவது பிரிவிலும்கூட, ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

இனி, இப் பிரிவில் கூறப்பட்ட சட்ட விதியை விளக்க இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட எடுத்துக்காட்டுகளைக் காண்போம்.

1. A என்பவர், B, C, D என்பவர்களுக்குக் கிராமத்தில் இருக்கும் வீட்டினை விற்கிறார். அதனை, E என்பவரிடம் ஆண்டுக்குத் தொகை ரூ. 30 வீதம் குத்தகைக்கு விட்டிருக்கிறார். அவரிடம் ஒரு கொழுத்த செம்மறியாடும் ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கிறது. B என்பவர், வாங்கிய பணத்தில் பாதியும் C-ம் D-ம் தனித்தனி கால் பங்கு வீதமும் கொடுத்து இருக்கிறார்கள். இதன் அறிவிக்கை பெற்றிருக்கும் E, B-க்கு ரூ. 15-ம், C-க்கு ரூ. 7-50-ம், D-க்கு ரூ. 7-50-ம் செலுத்த வேண்டும். B, C, D குறிப்பிடும் முறையில் செம்மறி ஆட்டினை ஒப்படைக்கவேண்டும்.

2. இதே வழக்கில், கிராமத்திலுள்ள ஒவ்வொரு வீடும், வெள்ளம் பெருக்கெடுக்கும்போது, அதனைத் தடுக்க கரை கட்டு வதற்கு ஒவ்வோர் ஆண்டும் 10 நாட்கள் உழைப்பினை நல்க கடமைப்பட்டது என்றிருப்பின், குத்தகையின்படி E, இப் பணியை A-க்குச் செய்ய ஒப்புக்கொண்டால், A, B, C, மற்றும் D, ஆகியோர், 10 நாட்கள் இப்பணியை வீட்டுக்காகச் செய்ய E-யைக் கேட்டுக்கொள்ளலாம். ஆனால், A, B, C, D, ஆகிய நால்வரும் கூட்டாகக் கேட்டுக்கொள்ளும்போது E, 10 நாட்களுக்குமேல் செய்யக் கடமைப்பட்டவரல்லர்.

வாடகை போன்றவை மட்டுமன்றி, நிலத்துடன் இணைந் திருக்கும் வரைமொழி உடன்பாடுகளும் நிலத்துடன் சேர்ந்து செல்வதால், வீதப்படி பகிர்ந்தளிக்கப்படும். அவை பிரிக்கப்படக் கூடியவையாயிருப்பின், பிரிக்கப்பெறும் பங்குகளுக்கு ஏற்ப, கட்டுப்பாடுகளை அவரவர் பங்குகளுக்கு ஏற்ப ஆற்றவேண்டும். இது

போன்ற விதி, 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தின் 140ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதுபோன்ற விதி, வசதியுரிமைகள் சட்டத்தின் 30ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், ஒரு சொத்துப் பல கூறுகளாகப் பிரிக்கப்படுவது, கடப்பாடுகள் பெருமளவு அதிகரிக்காவண்ணம் இருக்கக்கூடாது.

வேளாண்மைக்கான குத்தகைகளுக்கு இவ்விதி பொருந்தாது, குத்தகை எடுத்தவர், உரிமையாளர் குறிப்பிடும் ஒருவருக்குக் குத்தகையைச் செலுத்தவேண்டும். இவ் விதியைச் செயல்படுத்தினால் விவசாயிகளுக்குப் பெரும் இன்னல்களை ஏற்படுத்தும் என்னும் காரணத்தினால், இவ் விதிவிலக்கு இப் பிரிவில் ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்டிருக்கிறது.

இப் பிரிவு, சட்டத்தின் செயலால் ஏற்படும் உரிமை மாற்றங் களுக்கும், இறங்குரிமைகளுக்கும் பொருந்தாது.

7. தான் கொண்டிராததை மற்றவருக்கு மாற்ற முடியாது என்ற விதி

எவரும் மற்றொருவருக்குத் தாம் பெற்றிருக்கும் உரிமை, அல்லது நலன்களைவிட அதிகமானவற்றை மாற்றமுடியாது. தான் கொண்டிராத உரிமைகளை ஒருவர் இன்னொருவருக்கு மாற்றமுடியாது (Nemo Dat Quid Non-habet). இவை எல்லாம் உரிமை மாற்றத்தின் விதிகளாகும். உரிமை மாற்றம் செய்பவர், சொத்தினில் உரிமை கொண்டிருக்கவேண்டும்; அல்லது மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் பெற்றிருக்கவேண்டும். இது, 7ஆவது பிரிவிலேயே கூறப்பட்டிருக்கிறது. தான் கொண்டிருப்பதைக் காட்டிலும் மேலான உரிமைகளை ஒருவர் மாற்ற முடியாது என்பதற்குத் தகைமை நெறியின் அடிப்படையில் மூன்று விதிவிலக்குகள் உண்டு. முரண்தடை விதியின் காரணமாக உண்மையான உரிமையாளர், தனது சொந்த சொத்தின்மீது பாத்தியதை ~~கொண்டதாகத்~~ தடுக்கப்படுகிறார். தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு காரணமாக, தனக்கு உரிமையில்லாத சொத்தினை மூன்றாமவருக்கு மாற்றி அளிக்கும்போது, ஒருவர் தன்னுடைய சொத்தினை இழக்க வேண்டியிருக்கிறது. மேலும், தனக்கு உரிமை இல்லாத ஒன்றினை மாற்றிவிட்டுப் பிறகு அதனைப் பெறும்போது (அச் சொத்தினைப் பெறும் போது) அதனை மாற்றவேண்டும் என்று வற்புறுத்தப்படுகிறார். தான் கொண்டிராததை மற்றவருக்கு மாற்றமுடியாது என்ற விதிக்கு உள்ள மூன்று விதிவிலக்குகளைக் கீழ்க்கண்ட தலைப்புகளில் காணலாம். அவை, (அ) வெளித்தோற்ற உரிமையாளரின் உரிமை மாற்றம், (ஆ) மாற்றப்பட்ட சொத்தில் பின்னர், உரிமைபெறும் அதிகாரமற்ற நபரின் உரிமை மாற்றம், (இ) தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு என்பன.

(அ) வெளித்தோற்ற உரிமையாளரின் உரிமை மாற்றம்

(Transfer by Ostensible Owner)

இந்த முரண்தடை விதி, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 41ஆவது பிரிவில் உரைக்கப்பட்டுள்ளது. இவ் விதியைச் சிறு

எடுத்துக்காட்டுமூலம் விளக்கலாம். A என்பவர், ஒரு சொத்தின் உண்மை உரிமையாளர் என்று வைத்துக்கொள்வோம். ஆனுல், வெளி உலகுக்கு, B, தான் உரிமையாளர் என்று காட்டிக்கொள் வதை அனுமதிக்கிருர். பிறகு, B, வெளித்தோற்ற உரிமையாள ராய்ச் (ostensible owner) சொத்தினை C-க்கு விற்கிருர். C, நல்லெண்ணத்துடன் மறுபயன் கொடுத்து, A-ன் உரிமையை அறியாமல் வாங்குகிருர்; சொத்திற்கு C, நல்ல சொத்துரிமை யைப் பெறுவார். வெளித்தோற்ற உரிமையாளரான B, நல்ல ஓர் உரிமையைப் பெறவில்லையெனினும், நல்ல ஒரு சொத் துரிமையை C-க்கு மாற்றுகிருர். இத்தகைய உரிமை போலிச் செயல் கோட்பாடு (doctrine of holding out) தான் 41ஆவது பிரிவில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது.

'இரண்டு குற்றமற்ற நபர்கள்' மூன்ருமவரின் மோசடியால் பாதிக்கப்படும்போது இழப்பானது, யார் அதை ஏற்படுத்திஞரோ, அல்லது யாரால் மோசடிக்கான வாய்ப்பினைத் தடுக்கமுடியுமோ, அவர்மீது விழவேண்டும் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் இப் பிரிவு அமைந்தது. இதுபோன்ற வழக்குகளில், யாரும் சொத்தில் தான் பெற்றிருக்கும் உரிமையைக் காட்டிலும் மேலான உரிமையை அளிக்கமுடியாது என்ற பொதுவான விதியைக் கண்டிப்பான முறையில் செயல்படுத்துவதன்மூலம் இன்னல் விளைகிறது. இக் கொள்கை எல்லா நாகரிக நாடுகளின் சட்டவியலில் பொது வாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது' (சர் இல்பர்ட் - இந்தியப் பதிவிதழ், 1884).

இந்தத் தகைமைநெறி இராம்குமார் எதிர் மெகின் (1872) I.A. Supp. Vol. 40) என்ற வழக்கில் செயல்படுத்தப்பட்டது. ஒரு மக்ஞல்டு என்பவரின் உயிலின்கீழ் உரிமையைக் கோரி, தாவாச் சொத்தினைப் பெறுவதற்காக வாதி, இதில் வழக்குத் தொடர்ந்தார். சொத்து, பொதுப்பதிவுப் புத்தகத்தில் புன்னே பீபீ என்பவரின் பேரில் இருந்தது. மூல உரிமையாளரிடமிருந்து, அவரது பெயரில் சொத்து வாங்கப்பட்டிருந்தது. பிரதிவாதியின் தகப்பஞர், தாவாச் சொத்தினைப், புன்னே பீபியிடமிருந்து வாங் கிஞர். மெகின் தான் உண்மையான உரிமையாளர் என்றும், புன்னே பீபீ வெறும் பெயரிரவல்தாரர் (benamidar) மட்டுமே என்றும் அவர் வாதிட்டார். பிரதிவாதியின் தகப்பஞர், பெயரிரவல்பற்றிய எவ்வித அறிவிக்கையும் பெறவில்லை. ஒரு விசாரணையை மேற்கொள்ளுவதற்கான சூழ்நிலைகளும் அப்போது இல்லை. பிரிவி கௌன்சில், வாதி சொத்தினை அடையமுடியாது என்பதாகத் தீர்ப்பளித்தது. நீதிமன்றக்குழு, பின்வருமாறு இது

பற்றிய கொள்கையை வகுத்துரைத்தது. 'ஒருவர் மற்ருெருவரைச் சொத்தின் உரிமையாளராய் இருக்க அனுமதித்துவிட்டு, அவர் தான் உண்மையான உரிமையாளர் என்ற நினைப்புடன் மூன்ருமவர், பணங்கொடுத்து வெளித்தோற்ற உரிமையாளரிடம் வாங்கும்போது வேருெருவரைத் தனது சொத்துப்போல இருக்க அனுமதித்தவர், வாங்குபவர் இதுபற்றி நேரடியான, அல்லது உண்மையான உரிமையைக் காட்டும் உட்கிடையான அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்ருே, அல்லது அதைக் கண்டறிவதற்கான விசாரணையை மேற்கொண்டு இருந்தால், அதை உணர்த்தக்கூடிய சூழ்நிலைகள் இருந்தன என்பதையோ காட்டினுலொழிய, அவர் இரகசிய உரிமையின்படி சொத்தினை மீட்க அனுமதிக்கப்படமாட்டார் என்பது, இயற்கையின் தகைமைநெறி கோட்பாடாகும்'.

பிரிவு 41 ஐச் செயற்படுத்த வேண்டுவதற்கான நிபந்தனைகள்

இப் பிரிவானது, இரண்டு குற்றமற்ற நபர்களின் உரிமை மோதல்கள்பற்றிய வழக்கினைப்பற்றியது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நலன் உண்மையான உரிமையாளரிடமிருந்து காக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு அவரது உரிமை காக்கப்படக் கீழ்க் கண்ட ~~நிபந்தனைகளை அவர் நிறைவேற்றவேண்டும்~~. வைகளை அவர் மெய்ப்பிக்க வேண்டும்

1. உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தின் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராய் இருக்கவேண்டும்.

2. உண்மையான உரிமையாளரின் வெளிப்படையான, அல்லது உட்கிடையான ஒப்புதலின்படி அவர் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராய் இருக்கவேண்டும்.

3. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், வெளித்தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து மறுபயனுடன் சொத்தினை வாங்கியிருக்க வேண்டும்.

4. உரிமை மாற்றம் செய்தவர், உரிமை மாற்றம் செய்ய அதிகாரம் பெற்றிருந்தார் என்பதைத் தக்க கவனத்துடன் உறுதியாய் அறிந்தே நல்லெண்ணத்தின்கீழ் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அதனை வாங்கியிருக்கவேண்டும்.

இதில் ஏதாவது ஒரு முக்கியக்கூறு இல்லாமலிருந்தாலும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் இப் பிரிவின் பாதுகாப்பைப் பெற முடியாது (பல்லுமால் எதிர் இராம் கிசன், 43 அலகாபாத், 263; மக்னீல் அண்ட் கோ எதிர் சாரதா சுந்தரி, A.I.R. 1929 கல்கத்தா, 83). இனி இவற்றை விளக்கமாகக் காண்போம்.

வெளித்தோற்ற உரிமையாளர்

உண்மையான உரிமையாளராய் இல்லாமல், உரிமைமூலம் சுவாதீனம் உடைமை உரிமையைக்காட்டும் பதிவேடு முதலான உடைமை உரிமையைக் காட்டும் அறிகுறிகளைக் கொண்டிருக்கும் நபர் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராவார். சொத்தினைக் கொண்டிருக்கக்கூடிய முகவர்கள் (agents), காப்பாளர்கள், மற்றும் நம்பிக்கைக்குரியவர்கள் போன்ற நிலையில் இருப்பவர்கள் வெளித்தோற்ற உரிமையாளர்கள் அல்லர். ஒரு குறிப்பிட்ட பணிக்காகச் சொத்தின் தற்காலிகக் கட்டுப்பாட்டினை உண்மையான உரிமையாளரிடமிருந்து பெறுபவர் வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் ஆகமாட்டார். இவ்வாறாக, உரிமையாளருக்காகச் சொத்தினைப் பெற்றிருக்கும் ஒரு மேலாளர் (Manager) வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் அல்லர் (ஜம்னுதாஸ் எதிர் உமாசங்கர் 36 அலகாபாத், 308). சட்டப்படி ஒரு மைனர் ஒப்புதல் கொடுக்க இயலாமையால், மைனரின் சொத்தினை வைத்திருக்கும் ஒரு காப்பாளரை வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் என்று சொல்லமுடியாது (அப்துல்லா எதிர் பந்தி, 34 அலகாபாத், 22; சத்தியநாராயணு எதிர் பித்தய்ய A.I.R. 1943 சென்னை, 453). மேலும், முரண்பாடு கோட்பாடு மைனர்களுக்குப் பொருந்தாது. ஒரு பெயரிரவல்தாரர் (binami) வெளித்தோற்ற உரிமையாளராவார். வேறொருவரிடம் பெயரிரவல்தாரர் சொத்தினை விற்கும்போது, வாங்கியவருக்கு உண்மையுரிமைபற்றிய நேரடியான, அல்லது கொள்நிலை அறிவிக்கை இருந்தது என்பதை உண்மையான உரிமையாளர் காட்டினாலொழிய அதனைத் திரும்பப் பெறமுடியாது (சாமிநாதப்பிள்ளை எதிர் கிருஷ்ண படையாச்சி, A.I.R. 1942 சென்னை, 28). லச்சுமன் எதிர் காளிசரண் (1873) 19 W.R. 292 என்ற வழக்கினில், A என்பவர், தன்னுடைய மனைவியின்பேரில் சில அசையாச் சொத்துகளை வாங்கினார். விற்பனை, ஆவணம் மனைவியின் பெயரில் இருந்தது. அதில் மனைவி, தன் சீதனப் பணத்தைக்கொண்டு வாங்கியதாக ஒரு வாசகமும் இருந்தது. இவ்வாறு A, தன் வாழ்நாள் முழுவதும் தன் மனைவியே உரிமையாளராய் இருக்க அனுமதித்திருந்தார். A-ன் மறைவிற்குப் பிறகு, சொத்தினை மனைவி பிரதிவாதிக்கு விற்றார். அவரும் பணங்கொடுத்து நல்லெண்ணத்துடன் வாங்கினார். A-ன் வாரிசு என்ற முறையில் பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற, அவரது மகன் வழக்குத் தொடர்ந்தார். அவர் சொத்தினைப் பெறமுடியாது என்பதாக நீதிமன்றம் இதில் உரைத்துள்ளது.

இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள கோட்பாடு அடைமானங்களுக்கும் பொருந்தும்.

உண்மை உரிமையாளரின் ஒப்புதல்

41ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி செயற்படுத்தவேண்டு மெனில், உண்மை உரிமையாளரின் வெளிப்படையான, அல்லது உட்கிடையான ஒப்புதல் பெற்று, வெளித்தோற்ற உரிமையாள ராய் இருக்கவேண்டும். உண்மையில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பாதுகாப்புப்பெற இஃது ஒரு முன் நிபந்தனையாகும். சொத் தினைக் கையாளுவதற்கு உண்மை உரிமையாளரின் ஒப்புதல் பெற் றிராவிடின், ஒருவர், வெளித்தோற்ற உரிமையாளராய் இருக்க முடியாது. எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிராகச் (எதிரனுபோகமாக) சொத்தினைப் பெற்றிருப்பவர், வெளித்தோற்ற உரிமையாளராகமாட்டார். ஏனெனில், அவர் உண்மை உரிமையாளரிடமிருந்து வெளிப்படை யான, அல்லது உட்கிடையான ஒப்புதலைப் பெறவில்லை (ஜம்னு தாஸ் எதிர் உமாசங்கர், 36 அலகாபாத், 308). இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்த, சொத்தின் சுவாதீனத்திற்கான ஒப்புதல், உரிமை மாற்றத் தேதிவரை நீடித்திருக்கவேண்டும். ஆனால், உரிமை மாற்றம் உண்மை உரிமையாளரின் ஒப்புதலுடன் நடைபெறுதல் வேண்டும் என்பது அவசியமில்லை.

ஒப்புதலானது வெளிப்படையாகவோ, அல்லது உட்கிடை யாகவோ இருக்கலாம். அஃது இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 14ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டவாறு கட்டுப்பாடற்ற ஒப்புதலாக இருக்கவேண்டும். அஃது தன்னிச்சையாகக் கொடுக்கப்பட்ட ஒப்பு தலாக இருக்கவேண்டும். சட்டப்பூர்வ உரிமைகளைத் தவறுமல் புரிந்துகொண்டு கொடுக்கப்பட்டதாக இருக்கக்கூடாது. உட்கிடை யான ஒப்புதல் என்பது, நடத்தைமூலம் வெளிப்படுத்தப்படும். இன்னொருவர், தன்னுடைய சொத்தினைத் தன் சொத்துப்போல் பாவித்துக் கையாண்டு வருகிறார் என்பதை உண்மை உரிமையாளர் தெரிந்தும் வாளாயிருந்து வந்தால், அவரது செயலின்மை உட்கிடையான ஒப்புதலுக்கு ஒப்பாகும். ஆனால், அமைதியாக இருத்தல்மட்டும் இசைவுக்கு ஒப்பாகாது. அமைதியாய் இருத்தல், இன்னொருவரை அவருக்குச் சொத்தில் எவ்வித உரிமையுமில்லை என்ற எண்ணத்தைத் தோற்றுவிக்கும் வகையில் இருந்தாலன்றி, அது முரண்தடையாகச் செயல்படாது (ஜெய்சந்திரா எதிர் ஸ்ரீநாத், 32 கல்கத்தா, 357 P.C.). அசீமா பீபீ எதிர் சாம்லானந்த், 40 கல்கத்தா, 378 P.C. என்ற வழக்கினில், ~~ஒதுக்கிவைக்கப்~~பட்ட பெண்மணிகள், தங்கள் சொத்துகளைக் குடும்பத்து ஆண்மக்கள், தங்கள் ~~ஒப்புதலின்றி~~க் கையாளுவதற்காக, அவர்களிடம் விட் டிருந்தனர். அவர்களுடைய நடத்தையானது, அவர்களைச் சொத் தின் அடைமானம் பெற்றவர்களாகத் தவறாக நினைக்கும்வண்ணம்

அமையவில்லை என்பதாகப் பிரிவு கௌன்சில் கூறியுள்ளது. ஜரிப் உன்னிசா எதிர் சஃபிக்-உஸ்-சாமான்கான், (55 I.A. 303): இவ் வழக்கில் இரண்டு முகம்மதிய தமக்கைகளும் அவர்களுடைய தமை யனும் ஒருவரது சொத்தினைப் பெற்றனர். பெண்கள், தங்க ளுடைய தமையன் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளுவ தற்கும், கையாளுவதற்கும் அனுமதித்தனர். அவர்கள், குடும் பத்தின் நிலையைப்பற்றி அறிந்திராமலும் அவர்களுடைய சொத் தினைப் பொறுத்த பாத்தியதைபற்றித் தெரிந்திராமலும் இருக்க வில்லை. தமையன், பெண்களினுடைய உட்கிடையான ஒப்புதல் பெற்ற வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் என்பதாக இதில் கூறப்பட் டுள்ளது. அஃது எவ்வாறு இருந்தபோதிலும் ஒப்புதல் தெரிவிப் பவர், தன் உரிமைபற்றி அறிந்திருக்கவேண்டும்; வாசித்த வெறும் சான்றுக் கையொப்பமிடுவது மட்டும் ஒருவருக்கு அதில் குறித்த எல்லாவற்றையும்பற்றிய அறிவிக்கையை அளிக்காது.

தகுந்த விசாரணையும் நல்லெண்ணமும்

உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் கூடியது என்பதையும், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், உண்மை உரிமையாளரின் வெளிப்படையான, அல்லது உட்கிடையான ஒப்புதல் பெற்ற வெளித்தோற்ற உரிமை யாளர் என்பதையும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் மெய்ப்பிப்ப தோடு நீதிமன்றம் நிறைவுகொள்ளும் விதத்தில், தன்னுடைய உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய அதிகாரம் இருந்ததா என்பதைக் காணத் தகுந்த விசாரணையை மேற் கொண்டதுபற்றியும், நல்ல எண்ணத்துடன் நடந்து கொண்டது என்பதையும் மெய்ப்பிக்கவேண்டும். இது போன்ற சூழ்நிலைகளில் சொத்தினை வாங்கவிருப்பவர் செய்யவேண்டிய விசாரணைபற்றிய பொதுவிதிகளை வகுத்துரைப்பது இயலாத காரியம். வாங்குவர், விற்பவர் பெயரில் இருக்கும் விற்பனை ஆவணத்தில் வெளிப் படுத்தப்படும் காகித உரிமைமூலத்தைமட்டும் கண்ணுற்று நிறைவு கொள்ளக்கூடாது. உரிமைமூலத்தைப்பற்றி நேரடி சுவா தீனத்தில் இருப்பவரிடம் விசாரணைசெய்து கண்டறியவேண்டும். ஆனால், வெளித்தோற்ற உரிமையாளரே சுவாதீனத்திலிருந்து, அவர் தனது சொத்தின் உரிமைமூலங்களைக் காட்டும்போது, உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு எவ்வித ஐயமும் தோன்றா நிலையில் சொத்தின் உரிமைபற்றிய விரிவான விசாரணை செய் திருக்க வேண்டுமென்று எதிர்பார்க்கக் கூடாது.

41ஆவது பிரிவில் கிடைக்கப்பெறும் பாதுகாப்பு முதலுரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு மட்டும் கிடைக்கப் பெறுவதன்று. முதல் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவருக்கும்

மற்றும் ஒவ்வொரு பின்னுரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கும் இப் பாது காப்பு உண்டு. ஆனால், அவரது உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் கூடியதாகவும், அவருக்கு உண்மை உரிமையாளரின் உரிமைபற்றிய அறிவிக்கை இல்லாமலும் இருக்கவேண்டும். மேலும் நல்லெண்ணத் துடன் நடந்துகொண்டவராக இருக்கவேண்டும்.

(ஆ) மாற்றப்பட்ட சொத்தில் பின்னர் உரிமை பெறும் அதிகாரமற்ற நபரின் உரிமை மாற்றம்

(Transfer by ~~Authorised~~ Unauthorised Person who Subsequently Acquires Interest in Property Transferred)

ஒருவர் ஒரு சொத்தில் தமக்கில்லாத உரிமையை உள்ளதாகக் காட்டி மற்றொருவருக்கு மாற்றுகிறரென்று வைத்துக்கொள்வோம். அதற்குப் பிறகு மாற்றியவருக்கு அச் சொத்தில் உரிமை ஏற்பட் டால், அதன் பயனை மாற்றுதல் பெற்றவரே அடைவார். மாற் றியவர், தாம் எவ்வித உரிமையையும் மாற்றவில்லை என்று வாதாடுவது சட்டப்படி தடை செய்யப்படுகிறது. இதனை, 'முரண் தடையூட்டுக் கோட்பாடு' (feeding the estoppel) என்பர். இக் கோட்பாடு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 43ஆவது பிரிவில் பொதிந்துள்ளது.

இந்தக் கோட்பாடானது, (1) ஒரு பகுதி இயற்றுச் சட்டத் தின் ஆவண முரண்தடைக் கோட்பாட்டின் (doctrine of estoppel) அடிப்படையிலும், (2) ஒரு பகுதி, ஒருவர், தான் செய்யக்கூடிய வற்றுக்கு மீறிச் செய்வதாக வாக்குறுதியளித்தால், தான் அதனைச் செய்வதற்கு ஆற்றல் பெறும்போது அந்த ஒப்பந்தத்தை நிறை வேற்ற வேண்டுமென்ற தகைமைநெறிக் கோட்பாட்டின் அடிப் படையிலும் அமைந்ததாகும்.

திலக்தாரிலால் எதிர் கேதன்லால் (47 I.A. 239, 254) என்ற வழக்கில் லார்டு பக்மாஸ்டர் என்பவரால், இந்த முரண்தடை யூட்டுக் கோட்பாடு தெளிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. 'சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் இல்லாதவர், சட்டப்பூர்வமாக மாறும் விதத் தில் மாற்றளிப்பாவணம்மூலம் மாற்றளித்தால், பின்னர் உரிமை நிறைவு செய்யும் விதத்தில் அதில் ஓர் உரிமையைப் பெறும்போது, சொத்துத் தானகவே (அவரிடம்) சென்றடையும்'.

43ஆவது பிரிவில் இக் கோட்பாடு முழுமையாக ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை. இப் பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி, ஆங்கில இயற்றுச் சட்ட விதியிலிருந்து இரு வகைகளில் வேறுபட்டிருக்கிறது. முதலாவதாக, சொத்துத் தானகவே உரிமை மாற்றம் பெற்ற

வரிடம் சேர்ந்தடையாது; அவரது விருப்பவுரிமையின்படியே (optior) சென்றடையும். இரண்டாவதாக, உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் நலன் அறிவிக்கை பெறுமல், பணங்கொடுத்து வாங்குபவரால் பாதிக்கப்படலாம்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தன்னுடைய விருப்ப உரிமையைச் செலுத்தும்வரை (அதாவது உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தில் உரிமைபெற்ற பிறகு, அதைப் பெற்றுக்கொள்வதா வேண்டாமா என்ற விருப்பு உரிமையைச் செலுத்தும் வரை), அவர் ஒரு பொறுப்புரிமையின் (trust) பயனாளியாகக் கருதப்படுவார். ஆனால், அவரது நலன், இதுபற்றிய அறிவிக்கை பெறாது பணங் கொடுத்து வாங்கும் மற்றோர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரால் பாதிக்கப்படும். இதைப் பொறுத்தவரையில் ஆங்கிலத் தகைமை நெறி விதியை, இப் பிரிவு பின்பற்றுகிறது. இத்தகைய உரிமை மாற்றத்தினைச் செயற்படுத்த வேறொரு புதிய ஆவணம் வேண்டியதில்லை. இப் பிரிவின்கீழ், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் சொத்தினை மாற்றக் கூறும் வேண்டுகோள் மட்டுமே, அவரிடம் சொத்தினைச் சேர்க்கப் போதுமானது. இச் சட்ட விதியானது, தகைமை நெறியின் ஓரினமாகும். இதனை, தரப்பினரின் உரிமைகள்பற்றி முழுதும் அறிந்தவர் பயன்படுத்தமுடியாது. 43ஆவது பிரிவு கூறுவது முரண்தடையின் விதியாகும். சான்றியல் விதியாகிய முரண்தடையன்று.

இனி, 43ஆவது பிரிவின் எல்லைகள் (scope) பற்றிப் பார்ப்போம். ஒருவர் மோசடியாகவோ, அல்லது தவறுதலாகவோ சில அசையாப் பொருள்களை மாற்றுவதற்கு உரிமை (அதிகாரம்) இருக்கிறது என்று கூறி, மறுபயனுக்காக அவற்றை மாற்றுகிறார். அந்த ஒப்பந்தம் நடப்பில் இருக்கும் எச் சமயத்திலாவது உரிமை மாற்றம் செய்தவர், அச் சொத்தில் உரிமையைப் பெற்றால், அவ் வுரிமையானது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், விருப்ப உரிமையைப் பொறுத்து அவரைச் சேன்றடையும். ஆனால், இத்தகைய விருப்ப உரிமை இருப்பதை அறியாது நல்லெண்ணத்துடன் மறுபயனுக்கு வாங்கும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களின் உரிமையை எவ்விதத்திலும் இப் பிரிவு பாதிக்காது. 43ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட எடுத்துக் காட்டு, இதனை நன்கு விளக்குகிறது. 'தந்தை B-யினின்றும் பிரிந்து வாழும் ஓர் இந்து. A, தனக்கு X, Y மற்றும் Z என்ற வயல்களை மாற்ற உரிமையிருப்பதாகக் கூறி, அவற்றை C-யிடம் விற்கிறார். இவ் வயல்களில் Z, வயல் A-க்கு உரியதன்று. அது பாகப் பிரிவினையின்போது B-ஆல் எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டதாகும். ஆனால், B, இறக்கும்போது A, வாரிசு என்ற முறையில்

Z-ஐப் பொறுத்தவரை பெறுகிறுர். விற்பனை ஒப்பந்தத்தை முறித்துக் கொள்ளாத C, Z-ஐத் தன்னிடம் ஒப்படைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளலாம்'.

மேற்கண்ட எடுத்துக்காட்டுடன் சில விவரங்களைச் சேர்த்து, அதனுல் ஏற்படும் சட்ட நிலைகளைக் காண்போம். C, Aஐ, Z வயலைத் தன்னிடம் ஒப்படைக்குமாறு வேண்டிக்கொள்ளுமுன், A, மீண்டும் அச் சொத்தினை D-க்கு விற்கிறுர் என்று வைத்துக் கொள்வோம். C-ன் முன்னைய விற்பனையைப்பற்றித் தெரியாமலும் C.க்கு அச் சொத்தினைப் பெற்றுக்கொள்ள விருப்புரிமையைச் செலுத்தும் உரிமையிருப்பதுபற்றி அறிவிக்கையைப் பெறுமலும் D, மறுபயனுடன் வாங்குகிறுர். C, Z-ஐப் பெறுவதற்காக A-ன் மீதும் D-ன் மீதும் வழக்குத் தொடர்கிறுர் என்று வைத்துக் கொள்வோம். Z, வயலை நல்லெண்ணத்துடனும் C-ன் விருப்புரிமை பற்றிய அறிவிக்கை பெறுமலும் D, வாங்கியிருப்பதால், அவர் முழு உரிமையையும் பெறுவார் என்ற காரணத்திஞல், C-ன் வழக்குத் தள்ளுபடி செய்யப்படும்,

ஆனுல், வயலை D-க்கு விற்பதற்கு .முன் சொத்தினைப் பெறும் விதம் தனது விருப்புரிமையை C, செலுத்தியிருந்தால், C, வழக்கில் வெற்றி பெறுவார். மாறுக, C, தனது ஒப்பந்தத்தினை A, ஆனவர் வயலுக்கான உரிமையைப் பெறும் முன்னர், முறித்துக் கொண்டிருந்தால், A, வயலுக்கான முழு உரிமையைப் பெறுவார். பிறகு C, A-ன் பேரிலோ, D-ன் பேரிலோ வழக்குத் தொடரவேண்டிய சூழ்நிலை ஏற்படாது.

பிரிவுகள் 41ஐயும் 43ஐயும் ஒப்பிடுதல்

41ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், பெற்ற சொத்துரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு உரியதன்று. உரிமை மாற்றம் செய்தவரை சொத்தினைக் கையாளுவதற்கு அனுமதித்த, உண்மை உரிமையாளரைச் சேர்ந்தது. 43ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தொன்றைப் பெற்றுலும் அஃது உரிமை மாற்றம் செய்தவரைச் சேர்ந்ததன்று. எதிர்காலத்தில் ஏதோ ஒரு காரணத்திஞல் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அச் சொத்தில் உரிமை வந்தடையும் வரை, உரிமையாளருக்கு எதிராக உரிமை மாற்றத்தினைச் செயல்படுத்த முடியாது.

2. 41ஆவது பிரிவின்கீழ உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் கூற்றை மட்டும் நம்பாமல், உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு இருக்கும் உரிமையைத் தனிப்பட்ட முறையில்

விசாரித்து அறிகிறார். ஆனால், 43ஆவது பிரிவின்கீழ், உரிமை மாற்றம் செய்பவர் கூறும் தகவல்களை நம்பி, உண்மை எனக் கொண்டு அந்த நம்பிக்கை பேரில் மறுபயனைச் செலுத்துகிறார்.

3. முரண்தடையானது, 41ஆவது பிரிவின்கீழ் உண்மை உரிமையாளருக்கு எதிராகவும், 43ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு எதிராகவும் செயல்படுகிறது.

4. 41ஆவது பிரிவின்கீழ், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் வெளித்தோற்ற உரிமையாளருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய உரிமை (அதிகாரம்) இருப்பதாக மெய்யாக நம்புதல் வேண்டும். 43ஆவது பிரிவின்கீழ், பின்னர் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் (Subsequent transferee) உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தினை முதன்முதல் அப்போதுதான் மாற்றுகிறார் என்றும், யாரிடமும் விருப்புரிமை இருக்கவில்லை என்றும் உறுதியாக நம்புதல்வேண்டும்.

43ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் சட்டவிதி கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளுக்குப் பொருந்தாது. அவையாவன : (i) உரிமைமூலம் தெளிவாயிருந்து, உரிமை மாற்றமாவது வேறொரு காரணத்தினால் பாதிக்கப்பட்டிருத்தல், (ii) ஒப்பந்தமானது இல்லாநிலையதாக இருத்தல், (iii) உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குத் தெரிந்தவரை மாற்றப்படும் சொத்து, மாற்றப்பட முடியாச் சொத்தாக இருத்தல்.

43ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனின் கீழ்க்கண்ட செய்திகளைக் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும்.

1. உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மோசடியாகவோ, அல்லது தவறுதலாகவோ கூறியிருக்கவேண்டும்.

2. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அவரது கூற்றை நம்பிச் செயல்பட்டிருக்கவேண்டும்.

3. உரிமை மாற்றம் சட்டத்தினால் தடைசெய்யப்பட்ட ஒன்றாக இருக்கக்கூடாது.

4. உரிமை மாற்றத்திற்குப் பின்னர், உரிமை மாற்ற ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கும்போது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தில் ஓர் உரிமை பெற்றிருக்கவேண்டும்.

இனி இவற்றை விவரமாகக் காண்போம்.

மோசடியாக அல்லது தவறுதலாக உரைத்தல்

ஓர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், இப் பிரிவின் அனுகூலத்தைப் பெற விரும்பினால், சொத்தினை மாற்றுவதற்குத் தனக்கு அதிகாரம்

இருப்பதாக உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மோசடியாக, அல்லது தவறுதலாகத் தன்னிடம் உரைத்ததாக மெய்ப்பிக்கவேண்டும். அவ்வாறு உரைப்பது எவ்விதத்திலும் இருக்கலாம். அது வாய் மொழியாகவோ, அல்லது ஆவணம் வழியாகவோ இருக்கலாம். வெளிப்படையாக, அல்லது உட்கிடையாகத் தெரியப்படுத்தலாம். ஆனல், இவ்வாறு ஏதுமில்லாதபோது இப் பிரிவு பொருந்தாது. ஒரு வழக்கில் ஒருவர் சொத்தினை ஓர் இந்து விதவையின் முகவர் (agent) என்ற முறையில் சொத்தினை விற்ருர். பின்னர், அவரே அவளது வாரிசாக ஆனர். இது போன்றவற்றில், 43ஆவது பிரிவு பொருந்தாது. ஏனெனில், முன்னர் அவளது முகவர் என்ற முறையில்தான் சொத்தினை விற்ருர். தவறுதலாகப் பொய் உரைக்கவில்லை (சையத் நூருல் உசேன் எதிர் சியாசகாய் (1893) 20 கல்கத்தா, 1).

சொத்தொன்றுக்கு உரிமையில்லாதபோது, ஒருவர் அதனை அடைமானம் வைத்துவிட்டுப், பின்னர், அச் சொத்துக்கு அவரே உரியவராகும்போது, இப் பிரிவின்படி அடைமானம் அவருக்கு எதிராகச் செயல்படும் (சர்ஜூ பிரசாத் எதிர் பிந்தேஸ் ஸ்ரீ (1911) 31 அலகாபாத், 382; சுப்பராயடு எதிர் வெங்கட்ட சுப்பையா (1960) ஆந்திரப்பிரதேசம், 592). கூட்டாளி (Partner) ஒருவர், நிறுவனத்தின் சொத்தினைத் தனக்குரிய சொத்துப்போல் விற்ருர். பின்னர், அந் நிறுவனம் கலைக்கப்பட்ட பிறகு, அச் சொத்தே அவருக்குக் கிடைத்தது. இது போன்றவற்றுக்கு இப் பிரிவு பொருந்தும் (பியாரிலால் எதிர் மிஸ்ரி, 1940 அலகாபாத், 674). ஒருவர் தனக்குச் சொத்தினைக் குத்தகைக்கு விட உரிமையிருப்பதாகக் கூறி, குத்தகை ஒன்றினை அளித்தார். பின்னர், அவருக்குச் சொத்துக் கிடைத்தது. குத்தகை பெற்றவர் அவரிடமிருந்து குத்தகை பெற உரிமையுண்டு (பிரதாப் சந்திரா எதிர் ஜூடிஸ்திஸ் தாஸ், (1914) 19 C.L.J, 408). கலின்மோகன் எதிர் ராஜ்கிருஷ்ணு (60 I. C,826) என்ற வழக்கில் A, B மற்றும் C சொத்தொன்றில் சம உரிமை பெற்றிருந்தார்கள். A-ம் B-ம் C-ஐ நீக்கித் தங்களுக்கு மட்டும் உரியதுபோல் முழு சொத்தினையும் D-க்குக் குத்தகைக்கு விட்டனர். பின்னர், தன்னுடைய பங்கினை A-க்கும் B-க்கும் உயில் வழியாக அளித்துவிட்டு C இறந்துவிட்டார். D-ன் குத்தகை உரிமை இதனல் முழுமை பெறும்.

உண்மை, இரு தரப்பினருக்கும் தெரிந்திருக்கும்போது, பொய்யான செய்தியினுல் எந்த முரண்தடையும் எழாது (மொகாரி பீபி எதிர் தர்மதாஸ் 30 I.A. 114). எனவே. உரிமை மாற்றத்தின்போது, உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு உரிமை கிடையாது

என்ற உண்மை உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குத் தெரிந்திருக்கும் போது, இப் பிரிவின் பயன் அவருக்குக் கிடைக்காது. ஏனெனில், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அவரது கூற்றின்படி நடந்ததாகக் கூறமுடியாது (ஜும்மா மஜீத், மெர்க்காரா எதிர் கொடி மணி யேந்திரா, A.I.R. 1962 S.C. 847).

43ஆவது பிரிவு எத்தகைய மோசடியான, அல்லது தவறுதலான கூற்றும் இல்லாதபோது பொருந்தாது. ஏற்கெனவே கூறியபடி, உண்மை நிலை உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குத் தெரிந்திருக்கும் போது, பொய்யான செய்தியினுல் முரண்தடை எழுவதில்லை. (பண்டரி பங்காராம் எதிர் கருமூர்த்தி சுப்பராஜு, (34 சென்னை, 159): பொதுக் குடும்பச் சொத்தில் பாதியினை A, என்பவர், B என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்தார். அப்போது அவருக்கு மூன்றில் ஒரு பங்கே உரியது. பின்னர், A-ன் தந்தை இறந்துவிட்டார். எனவே, அவரது பங்கு அரைப்பங்காக உயர்ந்துவிட்டது. எனினும், A-க்கு அடைமானம் வைத்தபோது மூன்றில் ஒரு பங்கே உரியது. என்று B-க்கு நன்கு தெரியும். எனவே, அப்போது பெற்றிருந்த மூன்றில் ஒரு பங்கு உரிமைக்கு எதிராக, B உரிமை கோர முடியும் என்று நீதிமன்றம் உரைத்துள்ளது.

உரிமை மாற்றம் முறைப்படியானதாக இருத்தல்வேண்டும்

ஒப்பந்தமானது சட்டத்தினுல் நிறைவேற்றப்படக்கூடிய ஒன்ருக இருக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் செய்தவர், ஒப்பந்தம் செய்யத் தகுதியுடையவராக இல்லாமலிருப்பின், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், இப் பிரிவின் அனுகூலத்தினைப் பெறமுடியாது. எடுத்துக்காட்டாக, ஓர் உரிமை வயது அடையாதவரிடமிருந்து (மைனரிடமிருந்து) உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு இப் பிரிவின்கீழ் பாதுகாப்புக் கிடைக்காது. இதேபோன்று வேறு காரணங்களினுல் ஒப்பந்தமானது, இல்லாநிலையதாக இருக்கும்போது இப் பிரிவு பொருந்தாது. எடுத்துக்காட்டாக, மறுபயனுடன்கூடிய உரிமை மாற்றம் தடை செய்யப்பட்டு இருக்கும்போது, இப் பிரிவு ஒப்பந்தமானது மறுபயனுடன் கூடியதாக இருப்பின், அல்லது ஓர் ஒப்பந்தத்தை அனுமதித்தால், அது சட்டத்திற்கு எதிராக இருக்கும் என்று இருப்பின், இப் பிரிவு அவற்றிற்குப் பொருந்தாது. அதே போல, பொது நெறிக்கு எதிராக உரிமை மாற்றம் இருந்தாலும் இப் பிரிவு பொருந்தாது. சட்ட மன்றத்தின் எந்தச் சட்டத்திற்கும் எதிராக எவ்வித முரண்தடையும் எழமுடியாது. சட்ட மன்றம் ஒரு சொத்து, மாற்ற இயலாதது என்று வெளிப்படையாகக் குறிப்பிட்டிருக்கும்போது, உரிமை மாற்றத்திற்கான ஒப்பந்தம் அச் சொத்தினைக் குறித்திருப்பின் முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு

பொருந்தாது என்பதாக, நீதிபதி முகர்ஜி, ஆனந்தமோகன் எதிர் கௌர் மோகன், (1921) 48, கல்கத்தா, 536, என்ற வழக்கில் கூறியுள்ளார். ஓர் இந்துப் பின்னடையுரிமையரின் நலன், எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையாகும். இப் பிரிவு 6 (a)-ன்படி அவற்றை மாற்ற முடியாது. எனவே, அவற்றிற்கான ஒப்பந்தமும் செல்லக்கூடியதன்று. ஆனால், பின்னடையுரிமையர் (reversioner) அதனைத் தனது பின்னடை உரிமையென்ற முறையில் மாற்றாமல் அவருக்கு அப்போது நிலத்தில் முழுவுரிமை இருப்பதாக எண்ணி உரிமை மாற்றம் செய்தால், அவர் அச் சொத்தினைப் பெறும்போது, அத்தகைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற 43ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்தலாம், இக் கருத்து இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றத்தினால் ஜும்மா மஜீத், மெர்க்காரா எதிர் கொடி மணியேந்திரா (A.I.R. 1992 S.C., 847) என்ற வழக்கில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

மறுபயனுக்கான உரிமை மாற்றம்

இப் பிரிவின்படி, மோசடியான அல்லது தவறுதலான கூற்று மட்டும் இருந்தால் போதுமானதன்று. உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் கூடியதாக இருக்கவேண்டும். இலவசமாகக் கொடுக்கப்படுவதாக இருக்கக்கூடாது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 124ஆவது பிரிவின்படி, எதிர்காலத்திற்கான சொத்திற்கான கொடை இல்லாததாகும். அத்தகைய கொடை வெறும் வாக்குறுதியாகத்தான் இருக்கமுடியும். அதனைச் செயல்படுத்த முடியாது.

உரிமை மாற்றத்திற்கான ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கவேண்டும்

43ஆவது பிரிவின் பயனைப் பெறவேண்டுமெனில், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்தினைப்பெற உரிமை கோரும்போது, உரிமை மாற்றத்திற்கான ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கவேண்டும். ஒப்பந்தமானது தள்ளுபடி செய்யாதவரை அல்லது வேறு எவ்விதத்திலாவது மறையாதவரை, செயலில் இருப்பதாகக் கருதப்படும். உரிமை மாற்றம் பெற்ற ஒருவர், ஒப்பந்தத்திற்குப்பின் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்குச் சொத்தில் உரிமையில்லை எனத் தெரிந்த பிறகு, அந்த ஒப்பந்தத்தைத் தள்ளுபடி செய்யலாம்; இழப்பீடும் கோரலாம். ஆனால், ஒப்பந்தத்திற்குப் பிறகு, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தில் உரிமை பெற்றால், தனக்கு அதனை மாற்ற வேண்டும் என்ற விருப்புரிமையைச் செலுத்த முடியாது. தன் உரிமையைச் செயல்படுத்த வழக்குமூலம் தீர்ப்பாணை பெறுவது (தீர்ப்பாணையில் ஒப்பந்தம் இணையும் எனினும்) உரிமை மாற்றத்திற்கான ஒப்பந்தத்தினை மறைய வைக்காது. தீர்ப்பாணை

முழுவதுமாகத் தீர்க்கப்படும்வரை ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கும். இவ்வாறாக ஒரு வழக்கில் ஒருவர் சொத்தொன்றினை அடைமானம் வைத்தபோது சொத்தில் உரிமை பெற்றிருக்கவில்லை. ஆனால், அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானத்தின் பேரில் தீர்ப்பாணை (decree) பெற்றபிறகு உரிமை பெற்றார். அத்தகைய சொத்து அடைமானதாரரின் தீர்ப்பாணைக்கான நிறைவேற்றலுக்கு உட்பட்டது என்பதாகத் தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது (அருளாயி எதிர் ஜகதீசய்யா, A.I.R. 1954 சென்னை, 122).

பின்னர், உரிமை பெறுதல்

இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனின், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், பின்னர்ச் சொத்தில் உரிமை ஒன்றினைப் பெறவேண்டும் என்பது அவசியமாகும். அவ்வாறு உரிமை ஏதும் பெறவில்லையெனின், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் இப் பிரிவின்கீழ் வராது (இராமகிருஷ்ணா எதிர் அனுசூயாபாய், 26 B.L.R. 173). உரிமை மாற்றம் செய்தபோது உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு உரிமை எதுவும் இருக்கவில்லை. ஆனால், அவர் பின்னர், பகுதிச் சொத்தின் பேரில் ஒரு ~~பொருட்பிணைப் பொறுப்பைப்~~ (Charge) பெற்றார். இத்தகைய நலன் உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குப் போய்ச்சேரும் (மோகன்சிங் எதிர் சேவாராம் A.I.R. 1924 Oudh, 209). இதைப் போலவே, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், மாற்றப்பட்ட உரிமையைவிடக் குறைவான உரிமை பெற்றிருந்து பின்னர், அவரது உரிமை அதிகரிக்கும்போதும் இப் பிரிவு பொருந்தும். எடுத்துக்காட்டுகள்: சொத்தினை மாற்றுவதைத் தடுக்கும் கட்டுப்பாட்டினை நீக்கும்போது (மகோதாதேவி எதிர் உமேஷ் சந்திரா, 7 C.L.J. 381), முன்னைய வில்லங்கங்களைத் தீர்க்கும்போது (மஞ்சப்பா எதிர் கிருஷ்ணையா, 29 சென்னை, 113).

இப் பிரிவானது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், பின்னர், சொத்தில் உரிமையைப் பெறும்போது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அதைக் கோரலாம் என்று மட்டுமே கூறுகிறது. அத்தகைய உரிமையானது, உரிமை மாற்ற ஆவணம் ஏற்படுத்திய தேதியிலிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குச் சேருமென்று கூறவில்லை (நாராயண் எதிர் லட்சுமிகாந்த், A.I.R. 1955 நாகபுரி, 204). அவர் சொத்தினை விரும்பி உரிமை கோர நினைத்தால், உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடம் மாற்றும்படி வேண்டிக்கொண்டால் போதுமானது. அவ்வாறு அவர் உரிமையைக் கோரத் தவறினால், பணங்கொடுத்து நல்லெண்ணத்துடன் (தனது) உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து வாங்கும் மற்றவர்களின் உரிமைகளுக்கு உட்பட்டதாகிவிடும். மேலும், இவ்வாறான விருப்புரிமையைச் செலுத்துமுன், தனது

ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கிறதா என்பதையும், அவருக்கு எதிராக இழப்பீடு கோரும்பொருட்டு ஒப்பந்தம் தள்ளுபடி செய்யாமல் இருக்கிறதா என்பதையும் கவனிக்கவேண்டும் (கணேஷ்தாஸ் எதிர் கமலாபாய், A.I.R. 1952 நாகபுரி, 29).

விலக்கு வாசகம்: உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் இத்தகைய தகைமை நெறியினை, உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து பணங்கொடுத்து நல்லெண்ணத்துடன் (good faith) அவர் பெற்றிருக்கும் விருப்புரிமைபற்றிய அறிவிக்கை பெறுமல், சொத்தினை வேருெருவர் வாங்கும்போது, (அவருக்கு) பின் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு (subsequent transferee) எதிராகச் செயல்படுத்த முடியாது என்பதை 43ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி தெளிவாகக் கூறுகிறது. எனவே, விருப்புரிமைபற்றிய அறிவிக்கையைப் பின்னுரிமை மாற்றம் பெறுபவர் (subsequent transferee) பெற்றிருப்பின் அவருக்கு இப் பிரிவின் அனுகூலம் கிட்டாது. இப்பிரிவின் பாதுகாப்பினைப் பெறவேண்டுமெனின் அவர், அச் சொத்தினைப் (1) பணங்கொடுத்து வாங்கியிருக்கவேண்டும்; (2) நல்லெண்ணத்துடன் நடந்திருக்கவேண்டும்; (3) முன்னைய உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பெற்றிருக்கும் விருப்புரிமைபற்றிய அறிவிக்கை பெறுமல் இருக்கவேண்டும்; (4) முன்னைய உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தனது விருப்புரிமையைச் செலுத்துமுன் தனது உரிமை மாற்றத்தினைப் பெற்றிருக்கவேண்டும். மேலும், எந்த ஒரு பின்னைய உரிமை மாற்றம் பெறுபவரும் மேற்கண்ட நான்கு நிபந்தனைகளையும் நிறைவேற்றும்போது முன்னைய உரிமை மாற்றுபவருக்கு எதிராக இப் பிரிவின் பயனைப் பெறலாம்.

(இ) தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாடு
(Doctrine of Election)

ஓர் ஆவணத்தின்மூலமோ, அல்லது உயிலின்மூலமோ ஒருவருக்கு ஒரு நலனை அளித்து அவருக்குள்ள மற்ருேர் உரிமையை விட்டுவிடவேண்டுமென்று கூறப்பட்டிருக்கும்போது, அவர் அவ்விரண்டு உரிமைகளையும் அனுபவிக்கக் கூடாது; அவ் விரண்டில் ஒன்றையே தேர்ந்து கொள்ளல்வேண்டும். அவ்வாறு தேர்ந்து கொள்ளுதல் 'தேர்ந்து கொளல் வரைவு' என்னும் கோட்பாடாகும்.

மூன்று கொள்கைகளின் அடிப்படையில் இக் கோட்பாடு அமைந்துள்ளது. முதலாவதாக, முறையாவணம் ஒன்றினை இயற்றியவர், அதில் கண்டிருக்கும் எல்லாவற்றையும் நிறைவேற்றக் கருதினுர் என்று கருதி, எல்லா வாசகங்களையும் செயல்படுத்த வேண்டும்; இரண்டாவதாக, ஓர் உரிமை மாற்றத்தின் நலன்களைப்

பெறுபவர், அதன் சுமைகளையும் ஏற்கவேண்டும். மூன்றாவதாக, ஒரே ஆவணத்தின் கீழாகவும் அதற்கு எதிராகவும் ஒருவர் உரிமையொன்றினைப் பெறக்கூடாது.

'தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாட்டினைப் பின்வருமாறு உரைக்கலாம்: ஓர் ஆவணம், அல்லது உயில், அல்லது மற்ற ஆவணத்தின்கீழ் ஒரு நலனை ஒப்புக்கொள்பவர், ஆவணத்தில் கண்டுள்ள எல்லாவற்றையும் ஏற்கவேண்டும். அதன் எல்லா வாசகங்களுக்கும் ஏற்ப அஃது இருக்கவேண்டும். அதனுடன் முரண்பாடுள்ள எல்லா உரிமைகளையும் துறக்கவேண்டும்' (மெயிட்லாண்டு). இந்தக் கோட்பாடு, ஸ்நெல் அவர்களின் தகைமை நெறி (Equity) என்னும் நூலில் (9ஆவது பதிப்பு 239ஆவது பக்கம்) தெளிவாகப் பின்கண்டவாறு விளக்கப்பட்டுள்ளது.

C-க்கு உரிய சொத்து ஒன்றினை B-க்கு A, உயில் அல்லது ஆவணம் வாயிலாக அளிக்கிறார். அதே ஆவணத்தின் வாயிலாகத் தனக்கு உரிய மற்றச் சொத்தினை C-க்கு அளிக்கிறார். B-க்கு ஆதரவாகக் கொடுக்கப்பட்ட தன் சொத்தின் உரிமைகளைத் துறந்து, ஆவணத்தின் எல்லா வாசகங்களுக்கும் ஏற்ப ஒப்புக்கொள்ளவேண்டும் என்ற உட்கிடையான நிபந்தனைப்படி நடந்தால்தான் ஒரு தகைமை நெறி நீதிமன்றம், Aஆல் கொடுக்கப்பட்ட கொடைக்கு C, உரியவர் என்று உரைக்கும். இதன் விளைவாக அவர் தன் விருப்புரிமையைத் தெரிவிக்கவேண்டும். அதாவது, சட்ட நுணுக்கச் சொல்படி, முறை ஆவணத்தின் கீழாகவோ, அல்லது எதிராகவோ தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ளும்படி அவர் விடப்படுகிறார். முறை ஆவணத்தின்கீழ்த் தேர்ந்தெடுப்பின், Aஆல் B-க்குக் கொடுக்கப்பட்ட தனது சொத்தினைத் துறக்க வேண்டும். A, தனக்குக் கொடுத்த சொத்தினை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும்.

தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாடு, தகைமை நெறியில் ஒரு நடைமுறை விதியாகும். இது நேர்மை நெறியின் உயர்ந்த கொள்கையின்படி அமைந்தது. இஃது இந்துக்களுக்கும் மற்றும் இனமுறைச் சட்டத்தினால் ஆளப்படுபவருக்கும் பொருந்தும். இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கு மட்டும் உரியதன்று. எல்லாச் சட்டங்களுக்கும் பொதுவானது. எனவேதான், பிரிவி கௌன்சில் பலமுறை இதனை இந்திய வழக்குகளுக்குப் பயன்படுத்தியுள்ளது (போர்ப்ஸ் எதிர் அமீருன்னிசா, 10 M.I.A. 340).

இஃது அசைவியல் மற்றும் அசையாச் சொத்துகளுக்கு ஒருங்கே பொருந்தக் கூடியது (கூப்பர் எதிர் கூப்பர் (~~L.R. 6 Ch. 15-I a-~~). இக் கோட்பாடானது, சேர்ந்தடை மற்றும் வருநிகழ்வு

சார்ந்த உரிமைகளுக்கும், பின்னடையுரிமை, தொலைத்தூரம், மற்றும் உடனடியான உரிமைகளுக்கும் பொருந்தக்கூடியதாகும் (வில்சன் எதிர் லார்டு டவின்செண்டு, 2 Ves J. 693 (967). இங்கிலாந்து நாட்டில் இது முதன்முதலில் உயில் வழக்குகளுக்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட்டது. பின்னர், செட்டில்மென்டுகளுக்கும், மாற்றளிப்பு ஆவணங்களுக்கும் (Conveyances) விரிவுபடுத்தப்பட்டது.

இந்தியச் சட்டத்தினில் தேர்ந்துகொள்ளல் வரைவுக்கோட்பாடு, சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 35ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ஒருவர், தனக்குரிமையில்லாச் சொத்தொன்றினை உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். அதே சமயத்தில் அந்தச் சொத்துக்குரியவருக்குத் தனக்குரிமையுள்ள வேறு நலன்களை அளிக்கிறார். அச்சொத்துக்குரியவர் அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தினை ஏற்கவோ, அல்லது அதனைத் துறக்கவோ தெரிந்துகொள்ள விடப்படுகிறார். அதனைத் துறப்பதாயின், அவருக்கு அளிக்கப்பட்ட நலன்களை அவர் விட்டுவிடவேண்டும்.

இதைப்போன்ற விதி, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 180 முதல் 190ஆவது வரையிலான பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளது. இக்கோட்பாட்டினை நன்கறிய, 35ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட மேற்கோளைக் காண்போம்.

சுல்தான்பூர் பண்ணை, C-க்கு உரிய சொத்து; ரூ. 800 மதிப்புக் கொண்டது. A, ஒரு கொடையாவணம் மூலம் அதனை B-க்கு உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். அதே ஆவணத்தின்கீழ் ரூ. 1000ஐ C-க்கு அளிக்கிறார். C, பண்ணையையே தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்கிறார். அவர் ரூ. 1000-க்கான கொடையை இழப்பார்.

தேர்ந்துகொளல் வரைவுக்கோட்பாட்டினைச் செயல்படுத்துவதற்கு வேண்டிய நிபந்தனைகள்

1. உரிமை மாற்றம் செய்பவர், தனக்கு உரிமையில்லாத சொத்தினை மாற்றவேண்டும்; உரிமை மாற்றம் செய்பவர், தனதல்லாச் சொத்தினை மாற்றளிக்கும்போதுதான், இக் கோட்பாட்டினைச் செயற்படுத்த முடியும். இல்லையெனின், இதனைச் செயற்படுத்தமுடியாது. ஏனெனில், அவருக்குச் சொத்தில் உரிமை யிருப்பின், தேர்ந்தெடுத்துக்கொள்ளும் தேவையின்றியே, அதே ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்ட சொத்துடன் இன்னொரு நலனும் சேர்ந்து செல்லும். தேர்ந்துகொளல் வரைவுக்கோட்பாட்டினைச் செயற்படுத்த வேண்டுமெனின், ஆவணத்தின்கீழாகவும் மற்றும் அதற்கு எதிராகவும் பாத்தியதை பெற்றிருக்கவேண்டும்.

மேலும், உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான எண்ணம் தெளிவாக்கப் பட்டு இருக்கவேண்டும்; ஆவணத்தின் முதல் பார்வையிலேயே அஃது உரைக்கப்படவேண்டும். அத்தகைய சொத்து, அவருடைய தென்று கருதியிருந்தாரா, இல்லையா என்பதை நோக்கவேண் டியதில்லை. அதைப்போல, மாற்றப்படும் சொத்து, தன்னுடைய தன்று என்பதை அவர் அறிந்திருந்தார் என்பதை மெய்ப்பிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

2. உரிமை மாற்றம் செய்பவர், சொத்துக்குரியவருக்கு ஒரு நலனை அளிக்கவேண்டும்: ஆவணத்தின்மூலம் ஒரு நலனை உண்மை யில் ஏற்படுத்தினல்தான் இக் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்த முடியும். ஓர் உயிலின் வழியாக உயில் இயற்றுபவர், தமது பங்குரிமையருக்கு (Coparcener) பொதுக் குடும்பச் சொத்தினை மாற்றுகிருர். பங்குரிமையருக்கு அச் சொத்தினில் தனிப்பட்ட முறையில் பாத்தியம் உண்டு. எனவே, உயிலின் வழியாக ஒரு நலனைப் பெறுகிருர் என்று கூறமுடியாது. ஆகவே, இரண்டில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டியதில்லை [வள்ளியம்மாள் எதிர் நாகப்பா, (1968) 1 S.C.J. 347].

மறைமுக நலன் : சொத்துக்குரியவருக்கு அளிக்கப்படும் நலனுனது, நேரடியாக அளிக்கப்படுவதாக இருக்கவேண்டும். ஒரு நலனை நேரடியாக அவ் வாவணத்தின்கீழன்றி, மறைமுகமாகப் பெறுபவர் தேர்ந்தெடுக்கவேண்டியதில்லை. இது, 35ஆவது பிரிவின் ~~எடுத்துக்காட்டில்~~ தெளிவாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. ஓர் உயிலினைப் பெறுபவரோ, அல்லது கொடையைப் பெறுபவரோ, வேறு விதத் தில் சொத்தினைப் பெறும்போது இக் கோட்பாட்டின்படி பெற வேண்டியதில்லை. 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத் தின் 184ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட எடுத்துக்காட்டு இக் கொள்கையை விளக்குகிறது.

சுல்தான்பூர் நிலங்கள், C-ன் வாழ்நாள்களுக்கும், அவரது மறைவிற்குப் பின்னர், அவரது ஒரே மகன் D-க்கும் கொடுக்கப்படு கிறது. A என்பவர், சுல்தான்பூர் நிலங்களை B-க்கும், ரூ. 1000ஐ C-க்கும் உயில் வழியாகக் கொடுக்கிருர். உயில் எழுதிய சிறிது காலம் கழிந்த பின்னர், அதைத் தேர்ந்தெடுக்காமலேயே C, உயில் ஏதும் எழுதிவைக்காமல் இறந்துவிடுகிருர். C-ன் நிர்வாகத்தை D எடுத்துக்கொள்கிருர். நிர்வகிப்பவர் என்ற முறையில் C-ன் சொத்தின் சார்பில் உயிலின்படி (கீழ்) தேர்ந்தெடுத்துக் கொள் கிருர். அந்த முறையில் ரூ. 1000-க்கான உயில்வழிக் கொடை யைப் பெறுகிருர். உயில் இயற்றியவரின் மறைவுக்குப் பின்னரும் C-ன் இறப்பிற்கு முன்னரும் சேர்ந்தடைந்த சுல்தான்பூர் நிலத்தின்

வாடகைகளை E-ன் கணக்கில் வைக்கிறார். தனிப்பட்ட முறையில் உயிலுக்கு எதிராகச் சுல்தான்பூர் நிலங்களைத் தன்னிடமே வைத்துக் கொள்கிறார்.

இந்த எடுத்துக்காட்டில், D, நேரடியாக எந்த நலனையும் உயிலின்கீழ்ப் பெறுவதில்லை. C தான், நேரடியான நலனைப் பெறுகிறார். C-ன் ஆயுள்பாத்திய உரிமைதான் தேர்ந்தெடுக்கும் கடமைக்குட்பட்டது. C தானே, தன் வாழ்நாள்களுக்குள் தேர்ந்தெடுத்து நலனை ஒப்புக்கொண்டு இருந்தால், D வாரிசு என்ற முறையில் தேர்ந்தெடுக்கும் பொறுப்பு ஏதுமின்றியே அதனைப் பெற்றிருப்பார்.

வேறுபட்ட தகுதி: ஒருவர், ஒரு தகுதியின் அடிப்படையில் ஆவணம் ஒன்றின்கீழ் நலன் ஒன்றை ஏற்றுக்கொண்டு, வேறு தகுதியின் அடிப்படையில் அதே ஆவணத்திலுள்ள மற்றவற்றை மறுதளிக்கலாம். இதுபோன்ற நிலைமைகளில் அவர் தேர்வு செய்யவேண்டியதில்லை. 35ஆவது பிரிவின் 4ஆவது பத்தி இதைப் பற்றிக் கூறுகிறது. ஏற்கெனவே, நாம் பார்த்த இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 184ஆவது பிரிவின்கீழுள்ள எடுத்துக்காட்டும் 185ஆவது பிரிவின்கீழுள்ள எடுத்துக்காட்டும் இதனைத் தெளிவாக விளக்குகின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, உயில் இயற்றுபவர், மாற்றவிருக்கும் தன் சொந்தச் சொத்திற்கும், யாருடைய சொத்திற்குப் பிரதிநிதியாய் (நிர்வகிப்பவராய்) இருக்கிறாரோ, அவருக்குக் கொடுக்கப்படும் உயில்வழிக் கொடைச் சொத்திற்கும் இடையில், ஒரு நிர்வகிப்பவர் (administrator) இரண்டில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுக்கத் தேவையில்லை. அவர், நிர்வகிக்கும் சொத்தின் சார்பாக உயில்வழிக் கொடையை (legacy) ஏற்கலாம். தன்னுடைய தனிப்பட்ட முறையில் தன் சொந்தச் சொத்தினை (விட்டுக் கொடுக்காமல்) தானே தொடர்ந்து வைத்துக்கொள்ளலாம்.

3. சொத்தின் மாற்றமும், அச் சொத்திற்குரியவருக்கு அளிக்கப்படும் நலனும் ஒரே (உரிமை) மாற்றத்தின் பாகங்களாக இருக்கவேண்டும்: பெறுகின்ற நலனும் சுமத்தப்படுகின்ற பொறுப்பும் நேரடியாக ஒரே உரிமை மாற்றத்தின் வழியாக வந்தாலன்றி, 35ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்த முடியாது. ஓர் ஆவணத்தின் கீழ், மூன்றுமவர் ஒருவருக்கு உரிய சொத்தினை மாற்றளித்து விட்டு, வேறு ஓர் ஆவணத்தின்கீழ் அவருக்கு நலன் ஒன்றினை அளித்துவிட்டால், இரண்டும் தனித்தனியானவை. இவற்றில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டியதில்லை. முகம்மது அப்சல் எதிர் குலாம் காசிம் (1903) 30 கல்கத்தா, 843: நவாப் ஒருவர் இறந்த போது, அரசு, மூத்தமகனுக்குத் தலைமைப் பதவியை அளித்தது.

அப்போதே, இரண்டாவது மகனுக்கு நவாப்பின் ரொக்கப்படியில் ஒரு பகுதியையும் கொடுத்தது. இரண்டாவது மகனுக்கு, ஏற்கெனவே அவருடைய வாழ்க்கைப் பொருளுதவியாக நவாப், இரண்டு கிராமங்களை அளித்திருந்தார். இரு கொடைகளும் வெவ்வேறு சமயங்களில் அளிக்கப்பட்டிருந்தால், இரண்டாவது மகன் தேர்ந்தெடுக்கவேண்டியதில்லை என்பதாகப் பிரிவி கௌன்சில் கூறியுள்ளது. இராமய்யர் எதிர் மகாலட்சுமி (1921) M.W.N. 434: இந்துக் கைம்பெண் ஒருத்தி, ஒரு கொடையாவணம்மூலம், தன்னுடைய உரிமை மாற்றச் சக்தியையும் மீறிச் சில அசையாப் பொருள்களை அளித்தாள். பின்னர், எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட உயிலின் மூலம், அவளது பின்னடையுரிமையருக்கு (reversioner) வேறு நலன்களை அளித்தாள். கொடையானது, உயிலுக்குட்பட்டதாக இருக்கவில்லை என்பதாகப் பின்னர்த் தெரியவந்தது. உயிலின் கீழான நலன்களை ஒப்புக்கொள்வதன்மூலம், முன்னைய கொடையை பின்னடையுரிமையர் மறுப்பதை 35ஆவது பிரிவு தடுப்பதில்லை யென்றும், இங்கு எத்தகைய தேர்வும் எழவில்லையென்றும் நீதிமன்றம் விரைந்துள்ளது.

4. நலன் ஒன்றினைத் தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ளும் சொத்துக்குரியவருக்கு, மாற்றப்பட்ட சொத்தில் தனிப்பட்ட முறையில் உரிமை இருக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் செய்பவரால் மாற்றப்படுகின்ற சொத்தில், உரிமை பெற்றிராத எவரும் எவ்வகையிலும் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டியதில்லை (கமலகுமாரி எதிர் நரேந்திரா, I.C. 573). கடன் கொடுத்தவர், உயில் ஒன்றின்கீழ்க் கொடையைப் பெறும்போது தேர்ந்து கொள்ளவேண்டியதில்லை. ஏனெனில், தன்னுடைய கடனைப் பொறுத்து அவருக்குத் தனிப்பட்ட உரிமை இருக்கிறது. நலன் பெறுபவருக்கு, அவ் வாவணத்தின்கீழன்றி வேறு முறையில் உரிமை இருக்கவேண்டும்.

மேற்கூறிய நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட்டாலொழிய, தேர்ந்துகொளல் வரைவுக்கோட்பாட்டினைச் செயற்படுத்த முடியாது. அவர் நலனைத் தேர்ந்தெடுப்பின், ஆவணத்தின் மற்ற வாசகங்களையும் நிறைவேற்றவேண்டும். அதாவது, வேறு ஒருவருக்கு ஆதரவாக உரிமை மாற்றம் செய்பவர், தன் சொத்தினைப் பொறுத்துக் கொடுக்கப்பட்ட எல்லா உரிமைகளையும் துறக்க வேண்டும். அவர் அவ்வாறு செய்ய மறுப்பின், அல்லது இணக்கம் தெரிவிக்காவிடின், நீதிமன்றம் பேச்சுவார்த்தையிலிருந்து மீறுவதைத் தடுத்துக் கட்டுபடுத்தச் செய்யும். ஆவணத்தின்படி தேர்ந்தெடுக்காவிடின், முன்னிருந்த நிலையே நீடிக்கும். அதாவது, உரிமை மாற்றம் செய்பவரால் மாற்றப்பட்ட சொத்திற்குத்

தொடர்ந்து உரிமையாளராகவே இருப்பார். அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்ட நலன், அதனைக் கொடுத்தவருக்குத் திரும்பச் செல்லும். ஒருவேளை தேர்வுக்கு முன்னர் அவர் இறந்துவிடின், எவ்வகையான உரிமை மாற்றமும் நடைபெறாததுபோல், அவரது பிரதிநிதிக்குச் சென்றுவிடும்.

ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கபடுபவர், ஒத்து இசைந்து வாராக்கொடை பெறுபவர் (refractory donee) என வழங்கப்படுவார் (அதாவது ஒத்திசைந்து வராமலிருப்பவர் என்றழைக்கப்படுவார். ஒத்திசைந்துவாராக் கொடை பெறுபவர், தனது சொத்தினைத் தன்னிடமே வைத்துக்கொள்ளுமாறு தேர்ந்தெடுக்கும்போது, இன்னொருவர் பேரில் ஏற்படவிருந்த உரிமை மாற்றம் நடைபெறாமல் போகிறது. இவ்வாறு எதிர்பார்த்து ஏமாற்றமுற்றவர், ஏமாற்றமுற்ற கொடைபெறுபவர் (disappointed donee) என அழைக்கப்படுவார். ஒத்திசைந்து வாராக் கொடைபெறுபவர், ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கும்போது, ஆவணத்தின் கீழ், தான் பெறவிருக்கும் எல்லா நலன்களையும் இழந்துவிடுவாரா, அல்லது ஏமாற்றமுற்ற கொடை பெறுபவருக்கு இழப்பீடு கொடுத்துவிட்டு ஆவணத்தில் கண்டுள்ள நலன்களைப் பெற அனுமதிக்கப்படுவாரா என்ற வினா எழும். இதனைப் பொறுத்து ஆங்கில, மற்றும் இந்தியச் சட்ட நிலைகளைப் பார்ப்போம்.

ஆங்கிலச் சட்டம்: இழப்பீடு தரவேண்டும் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது ஆங்கிலச் சட்டம். சொத்துக்குரியவர் ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கும்போது, தன்னுடைய சொந்தச் சொத்தினைத் தானே வைத்துக்கொண்டு, ஆவணத்தில் கண்டுள்ள நலன்களையும் பெறலாம். ஆனால், தான் பெறவிருக்கும் நலனிலிருந்து அவர் ஏமாற்றமுற்ற சொத்தின் மதிப்பின் அளவு, ஏமாற்றமுற்றவருக்கு இழப்பீட்டை அளிக்க வேண்டும்.

இந்தியச் சட்டம்: உரிமையை இழக்கவேண்டும் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது இந்தியச் சட்டம். ஒத்திசைந்து வாராக் கொடை பெறுபவர் (refractory donee) ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கும்போது தனக்களிக்கப்பட்ட நலன்களை இழப்பார். அத்தகைய நலன் மீண்டும் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கோ அல்லது அவரது பிரதிநிதிக்கோ சென்றுவிடும்.

இரண்டு சமயங்களில் உரிமை மாற்றம் செய்தவர், அல்லது அவரது பிரதிநிதி ஏமாற்றமுற்ற கொடை பெறுபவருக்கு

(disappointed donee) அவர் மாற்றவிருந்த சொத்தின் மதிப்பின் அளவிற்கு ஈடுசெய்தல் வேண்டும். அவையாவன: (அ) உரிமை மாற்றம் இலவசமாயிருந்து, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், தேர்வுக்கு முன்பு இறந்துவிடும் அல்லது வேறு புதிய உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாமல் போய்விடும் சந்தர்ப்பம், (ஆ) உரிமை மாற்றம், மறுபயனுக்காக இருக்கும் சந்தர்ப்பம் என்பன.

இவ்வாறு ஆங்கிலச் சட்டம் இழப்பீட்டின் அடிப்படையிலும் இந்தியச் சட்டம் உரிமையிழப்பின் அடிப்படையிலும் அமைந்துள்ளன. எடுத்துக்காட்டு: உயில் ஒன்று இயற்றுபவர், B-க்கு உரிய நன்செய் நிலத்தினை A-க்கு அளித்துவிட்டு, அப்போதே B-க்கு ரூ. 1000ஐ அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். B, தனது நிலத்தினையே (உயிலுக்கு எதிராக) விரும்பி அதனையே வைத்துக் கொள்கிறார்: நிலத்தின் மதிப்பு ரூ. 500 ஆகவோ, அல்லது கொடுக்கப்பட்ட கொடையான ரூ. 1000-க்குக் குறைவாகவோ இருப்பின், B, அக் கொடையை இழக்கவேண்டுமா, அல்லது ஏமாற்றமுற்ற A-க்கு இழப்பீடு அளித்துவிட்டுக் கொடையின் பாத்தியதையைக் கோரலாமா என்ற வினா எழலாம். இந்தியச் சட்டப்படி, உரிமையிழப்புக் கொள்கையைச் செயற்படுத்தினால், B தனக்குக் கொடுக்கப்பட்ட கொடையை முழுவதுமாக இழந்து விடுவார். ஆங்கிலச் சட்டப்படி, இழப்பீடு அளிக்கவேண்டும் என்ற கொள்கையைச் செயற்படுத்தினால், B, நிலத்தினையும் ரூ. 1000-க்கான கொடையையும் பெறலாம்; ஆனால் நிலத்தின் மதிப்பு (ரூ. 500) அளவிற்கு A-க்கு இழப்பீடு அளிக்கவேண்டும்.

விதிவிலக்கு

உரிமை மாற்றம் செய்பவர், ஒரே ஆவணத்தின்கீழ், சொத்துக்குரியவருக்கு இரண்டுவித நலன்களை அளிக்கும்போது, அதாவது வேறொருவருக்கு மாற்றப்படும் சொத்திற்குப் பதிலாக ஒன்றும், பரிசாக மறுபயன் ஏதுமின்றி வேறொன்றும் அளிக்கும்போது சொத்துக்குரியவர், தனது சொத்தினை வைத்துக்கொள்ளத் (அதாவது ஆவணத்திற்கு எதிராக) தேர்வு செய்தாலும், ஆவணம் செயற்படுத்தப்படவேண்டுமென்று உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கருதினார் என்று கொள்ளப்படும். சொத்துக்குரியவர் 'தன் சொத்தினை வைத்துக்கொண்டு, மற்றொரு நலனையும் பெற்றுக் கொள்ளலாம். ஏனெனில், இரு நலன்களும் தனித்தனியானவை. இதுபோன்ற விதிவிலக்கு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 186ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. அதில் கூறப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டினைப் பார்ப்போம்.

A-ன் திருமணச் செட்டில்மென்டின்படி, அவரது மனைவி, அவருக்குப் பின் உயிரோடிருப்பின், அவருக்கு அவரது வாழ்நாள் முழுவதும் சுல்தான்பூர் சொத்தினை அனுபவிக்க உரிமையுண்டு. பின்னர், A, சுல்தான்பூர் சொத்துரிமைக்குப் பதிலாக அவரது மனைவிக்கு வாழ்நாள்களுக்கு ரூ. 200 ஆண்டுப் பணத்தினை உயில் வழியாகக் கொடுத்துவிட்டு, சுல்தான்பூர் சொத்தினைத் தன் மகனுக்களிக்கிறார். ரூ. 1000-ஐயும் தனது மனைவிக்குக் கொடையாக அளிக்கிறார். அவரது மனைவி (விதவை) செட்டில்மென்டுப் படி என்ன உரியதோ அதைத் தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்கிறார். அவர் ஆண்டுப் பணத்தை இழந்தவர் ஆவார். ஆனால், ரூ. 1000ஐ இழக்க வேண்டியதில்லை.

மாறுபட்ட எண்ணத்தை வெளிப்படுத்துவதன் வாயிலாகத் தேர்ந்துக்கொளல் வரைவுக்கோட்பாட்டினை ஒதுக்கலாம் என்பது அடுத்த விதிவிலக்கு. இது வெளிபடையாக இப் பிரிவில் கூறப் படவில்லையெனினும், இவ் விதியானது மாறுபட்ட எண்ணத்திற்கு உட்பட்டதாகும். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் இஃது ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்டுள்ளதை ஒதுக்கலாம்.

நலனை ஏற்றுக்கொளல்

அடுத்து, எப்போது ஒருவர் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டும் என்ற வினா எழுகிறது. இதுபற்றி 35ஆவது பிரிவின் 5 முதல் 9 வரையிலான வாசகங்கள் குறிப்பிடுகின்றன. தேர்ந்தெடுப்பது என்பது, நலனைப்பெறும் ஒருவரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. அது வெளிப்படையாக உணர்த்தலாம்; அல்லது செயல்கள், நடத்தைகள்மூலம் வெளிப்படுத்தலாம். தேர்ந்தெடுப்பதை வெளிப் படையாக வார்த்தைகள் மூலம் வெளிப்படுத்தும்போது, அவை முடிவானவையாகும். மற்றவற்றை அனுமானிக்க வேண்டிய தில்லை. ஆனால், கொடையைப் பெறுபவர்தான் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டும் என்ற கடமையை உணர்ந்திருந்தாலும், சொத்துகளின் மதிப்புகள்பற்றியும் அவற்றைக் குறித்த தன்னுடைய உரிமைகள்பற்றியும் முழுவதும் அறிந்திருந்தாலும் அவர் அவற்றை ஏற்றுக்கொண்டார் என்று கொள்ளலாம். எனவேதான், நலனை ஏற்றுக்கொள்ளுதல் என்பது, தான் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டுமென்ற கடமையை முழுவதுமாக உணர்ந்து செயல்பட வேண்டியிருக்கிறது. இவ்வாறான கடமையை அறியாமல் ஒரு நலனை ஏற்றுக்கொண்டால், தேர்ந்தெடுப்பவரின் பிரதிநிதி தேர்வினை ரத்து செய்யலாம் (கிட்னி எதிர் குஸ்மேக்கர் 12 Ves 136). இதைப் போலவே தவறுதலாகவோ அல்லது பொருண்மைத் தவறு (mistake of law) சாதாரணமாகத் தேர்வினை வெளிப்படையாகவோ, அல்லது உட்கிடையாகவோ மேற்கொண்டால், அது

கட்டுப்படுத்தாது. தேர்ந்தெடுத்தவரே அதனை ரத்துச் செய்யலாம் (திரிபோஷன்தாஸ் எதிர் ஸ்மித், 20 பம்பாய், 316). ஆனால், தேர்ந்தெடுக்கவேண்டும் என்ற கடமையை உணர்த்தக்கூடிய விசாரணைகளை வேண்டுமென்றே செய்யாமல் இருந்தால், அஃது அவரையும் அவரது பிரதிநிதிகளையும் கட்டுப்படுத்தும். திரைச் சீலையிட்ட பெண்களுக்கான கொடையைப் பொறுத்தவரையில் தேர்ந்தெடுக்கும் செயலுக்கான செயல்கள் ஆற்றப்படும்போது, அவர்கள் முழுவதுமாக அவர்களுடைய உரிமைகள்பற்றி அறிந்திருந்தார்கள் என்பது மெய்ப்பிக்கப்படவேண்டும் (திரிகுணசுந்தரி எதிர் இராதாராணி, 37 C.L.J. 20; இந்துபாலா எதிர் மன்மதா, 41 C.L.J. 258).

இரண்டாண்டு நுகர்வும் மீண்டும் பழைய நிலைக்கே கொண்டு வரமுடியா நிலையும்: (1) தேர்ந்தெடுப்பவர் இரண்டாண்டுக் காலங்களுக்கு வெளிப்படையாக மறுதலளிக்காமல் நலனை அனுபவித்து வந்தாலும், (2) ~~சொத்துகளில் உரிமைகொண்டவர் எவ்விதச் செயல்களும் செய்யவில்லை என்பதைக் காட்டுவதைத் தடுத்து, உரிமை கொண்டவர் புலப்படுத்துமாறு~~ செய்யவொட்டாமல், மீண்டும் பழைய நிலைக்குக் கொண்டுவர முடியாமல் ~~(தேர்ந்தெடுப்பவர்)~~ சொத்தில் ஏதாவது ஒரு செயலைத் தேர்ந்தெடுப்பவர் செய்தாலும் அவருக்குத் தேர்வுபற்றிய தகவல் இருந்ததாக யூகிக்கப்படும்.

எடுத்துக்காட்டு: C-க்கு உரிய சொத்தொன்றினை B-க்கு A மாற்றுகிறார். அதே ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியாக C-க்கு ஒரு நிலக்கரிச் சுரங்கத்தினை அளிக்கிறார். C, சுரங்கத்தின் உடைமையைப் பெற்றுக்கொண்டு அதனை முழுவதும் தீர்த்துவிடுகிறார். இதன்மூலம் B-க்கான உரிமை மாற்றத்தினை உறுதிப்படுத்துகிறார்.

மேற்கூறிய எடுத்துக்காட்டில், சுரங்கத்தைக் காலிசெய்த C-யின் செயலானது, மீண்டும் சொத்தினைப் பழையநிலைக்குக் கொண்டுவர முடியாத செயலாகும். எனவே, C ஆவது, அல்லது அவரது பிரதிநிதிகளாவது அச் செயல்மூலம் B-க்கான உரிமை மாற்றத்தினை உறுதிசெய்யவில்லையென்று வாதிட முடியாது. எனினும், தேர்ந்தெடுக்கும் கடமையை முழுவதும் அறிந்து செயல்படவில்லை என்பதையோ தேர்ந்தெடுத்து நலனை அனுபவிக்கவில்லை என்பதையோ ஒருவர் மெய்ப்பித்து மேற்கூறிய சட்டயூகங்கள் மறுக்கப்படலாம். இவ்வாறாக, தனது மணக்கொடை (dower) பற்றிய உரிமையை அறியாது உயில் ஒன்றின் வாசகத்தின்படி சொத்தினை அனுபவித்துவந்த விதவையொருத்தி 16 ஆண்டுகள் கழித்துத் தேர்ந்தெடுத்துக்கொள்ள அனுமதிக்கப்பட்டார்

(சாப்வித் எதிர் மாகான், 30 Bear, 235). இதைப் போலவே தேர்ந்தெடுக்க வேண்டியவரின் சுவாதீனத்தில், இரண்டு சொத்துகளும் இருக்கும்போது எவ்வித விதியையும் யூகிக்கமுடியாது.

தேர்ந்தெடுப்பதற்கான காலம்

தேர்ந்தெடுக்கப்பட வேண்டிய இரண்டு சொத்துகளைப் பற்றிய முழுத்தகவலுமின்றி, ஒருவர் அவற்றில் ஒன்றினைத் தேர்ந்தெடுக்க முடியாது. எனவேதான், அவர் இதுபற்றி அறிய போதுமான காலம் அனுமதிக்கப்படவேண்டும். உரிமை மாற்றத் தேதியிலிருந்து ஓராண்டுக் காலத்திற்குள் அவர், உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமோ, அல்லது அவரது பிரதிநிதியிடமோ,தான் ஆவணத்தில் கண்டுள்ளனவற்றை ஏற்றுக்கொண்டாரா, இல்லையா என்ற தன் மனக் கருத்தினைத் தெரிவிக்காவிடின்,உரிமை மாற்றம் செய்தவரோ, அல்லது அவரது பிரதிநிதிகளோ அத்தகைய ஓராண்டுக் காலம் முடிவுற்றுப் பின்னர், அவரைத் தேர்ந்தெடுக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளவேண்டும். அவ்வாறான வேண்டுகோளைக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் நிறைவேற்றாவிடில் உரிமை மாற்றத்தில் கண்டுள்ளவற்றில் உறுதிசெய்து தேர்வுசெய்தாரென்று கொள்ளப்படும் என்பதாக 35ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் இவ்வாறு குறிப்பாகக் கூறப்படவில்லை. சொத்தில் அக்கறை கொண்டவர், அவரைக் காலந்தாழ்த்தாமல் தேர்ந்தெடுக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளலாம். ஆவணத்திலேயே இதற்கான காலத்தைக் குறிப்பிடலாம். அவ்வாறு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் தேர்வினைச் செய்யாவிடில் ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுத்தார் என்பதாகக் கொள்ளப்படும் (தில்லான் எதிர் பார்க்கர் 5 ER 795 HL).

தேர்ந்தெடுப்பதற்கான காலம் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் போது தன் விருப்புரிமையைத் தெரிவிக்காமலிருப்பது ஆங்கிலச் சட்டத்தில் ஆவணத்திற்கு எதிரான தேர்வாகவும், இந்தியச் சட்டத்தில் ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவற்றை ஒப்பும் தேர்வாகவும் கருதப்படும். பருதின்றன

தேர்வினைத் தள்ளிப்போடுதல்

கொடையைப் பெறுபவர், ஏதாவது ஓர் இயலாமையால், அல்லது தகுதிக் குறைவால் (அதாவது உரிமை வயது அடையாத நிலையைப் (மைனரிடி) போன்றவற்றால்) பாதிக்கப்படும்போது, அத்தகைய இயலாமை அல்லது தகுதியின்மை நீங்கும்வரை அல்லது தக்கோரால் தேர்ந்தெடுக்கப்படும்வரை தேர்ந்தெடுப்பது தள்ளிவைக்கப்படும் என்று 35ஆவது பிரிவின் இறுதி பத்தி கூறுகிறது.

8. கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்

(Restrictive Covenants)

சொத்தொன்றினை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, அதனை இன்ன முறையில்தான் நுகரவேண்டுமென்று, உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பேரில் எவ்விதக் கட்டுப்பாடும் விதிக்கக்கூடாது என்பது பொதுவிதி (பிரிவு 11 பத்தி 1). விற்பவருக்கும் சொத்தினை வாங்குபவருக்கும் இடையில் எவ்வித ஒப்பந்தச் சார்புறவோ, அல்லது சொத்துச் சார்புறவோ (Privity of contract or privity of estate) கிடையாது. சட்டப் பூர்வமாகச் செயல்படக் கூடிய ஒப்பந்தத்தைத் தரப்பினர் ஏற்படுத்தும்போது, அவர்களுக்கிடையில் ஒப்பந்தச் சார்புறவு ஏற்படுகிறது. நிலமேலாளர்–நிலக்குடியாளர் (Land lord and tenant) என்ற தொடர்புமுறை ஏற்படும்போது, சொத்துச் சார்புறவு ஏற்படுகிறது. ஒப்பந்தச் சார்புறவு இருக்கும்போது, எல்லா வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் (Covenants) செயல்படுத்த முடியும். அதேபோல, சொத்துச் சார்புறவு ஏற்படும்போது நிலத்துடன் இணைந்த தொடர்பு கொண்ட எல்லா வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் செயல்படுத்தமுடியும். ஒப்பந்தச் சார்புறவோ, அல்லது சொத்துச் சார்புறவோ இல்லாதபோது, எவ்வித வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும், நிலத்துடன் அவை இணைந்திருப்பினும், இரு விதிவிலக்குகளுக்கு உட்பட்டு நிறைவேற்ற முடியாது. இந்த இரு விதிவிலக்குகளும் பிரிவு 11 பத்தி 2-லும், பிரிவு 40-லும் கூறப்பட்டுள்ளன.

முதலாவது விதிவிலக்கு : வரைமொழி ஒப்பந்தமானது, வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரின் (Covenantee) மற்ற ஒரு நிலத்திற்கு நன்மை புரியும்வண்ணம் அமைந்திருந்து, அத்தகைய நிலத்துடன் இணைந்திருப்பின், வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நன்மையானது, நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். அதாவது, வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரிடமிருந்து (Covenantee) நிலத்தினை உரிமை மாற்றுக்கம் பெறுபவருக்கு (a signee) நன்மை போய்ச் சேரும். மூல உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு எதிராக வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஒன்றின் நன்மைகளைச் செயல்படுத்த முடியு

மென்பதை 11ஆவது பிரிவின் 2ஆவது பத்தி கூறுகிறது. இத்தகைய வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் நன்மை, சட்டப்படியும் தகைமை நெறியின்படியும் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும்.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு : வரைமொழி ஒப்பந்தமானது, வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரின் மற்ற ஒரு நிலத்திற்கு நன்மை புரியும்வண்ணம் அமைந்திருந்து, நிலத்துடன் இணைந்திருப் பின் ~~அனுவும்~~ எதிர்மறைத் தன்மை கொண்டிருப்பின், அத்தகைய சுமையும் வரைமொழி ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுப்பவரின் (Covenantor) நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். எனினும், அத்தகைய அறிவிக்கை பெறுமல், சொத்தினை வாங்குபவர், அத்தகைய சுமையின்றிப் பெறுவார். இதுபற்றி 4)ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. இஃது உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து வாங்குபவர்களுக்கு எதிராக வரைமொழி ஒப்பந்தங்களைச் செயல்படுத்துவதைப்பற்றி உரைக்கின்றது. இங்கிலாந்து நாட்டில், எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் நன்மையும் சுமையும் மாறுவதைத் தகைமைநெறி அனுமதிக்கின்றது. எதிர்மறை, வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை, தகைமை நெறியில் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். இவ்விதி, டல்க் எதிர் மாக்ஸே விதி என்று வழங்கப்படுகிறது.

11ஆவது பிரிவின் பின் பகுதியானது, (i) நேர்மறை வரை மொழி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதைச் செயல்படுத்தவும், (ii) எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தத்தை மீறுவதைத் தடுக்கவு மான உரிமைகளைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இஃது உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராக உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கொண்டிருக்கும் உரிமைகளாகும். இனி, 40ஆவது பிரிவின்கீழ், ~~எத்தகைய உரிமை வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதை நோக்குவோம்.~~ 11ஆவது பிரிவின் கீழ், உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமையை, முதலாவதாக அவர் மட்டும் செலுத்த முடியுமா, அல்லது அவருடைய நிறைவேற்றுளர்களும் மற்றும் உரிமை மாற்றம் பெறு வோரும் செலுத்த முடியுமா என்பதையும், இரண்டாவதாக, இதனை உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு (assignee) எதிராகவும் இதனைக் கோரமுடியுமா, அவ்வாருனல் எத்தகைய சூழ்நிலையில் கோரமுடியும் என்பதையும் கவனிக்கவேண்டும். அத்தகைய உரிமையைக் கோரக்கூடியவரைக் குறிப்பிட 'மூன்ருமவர்' என்ற சொல்லினை இப் பிரிவு பயன்படுத்தி யுள்ளது. எனவே, இது மூல உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவரையும் உள்ளடக்கும் என்பது இதிலிருந்து தெளிவாகிறது. (1) கட்டுப்பாடானது, நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் சுமையுடன் கூடியதாக இருக்கும்போது, (2) மாற்ருக்கம்

பெறுபவர், கட்டுப்பாடுபற்றிய அறிவிக்கை பெற்று, பணங் கொடுத்து வாங்கும்போது, அல்லது பணங்கொடுத்து வாங்காத போது, அத்தகைய 'மூன்றாமவர்' உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவருக்கு (assignee) எதிராக உரிமையைச் செலுத்தமுடியும்.

எடுத்துக்காட்டு : X, Y என்ற இரண்டு சொத்துகளுக்கு A என்பவர் உரியவர். இதில் X, சொத்தினை B என்பவருக்கு விற்கிறார். அப்போது Y சொத்தினைப் பயன் நுகர்வுக்காக, Y-க்கு அடுத்துள்ள X-ன் பகுதிச் சொத்தினைத் திறந்த வெளியாக, கட்டடம் எதுவும் கட்டாமல் வைத்திருக்க வேண்டுமென்ற ஒரு கட்டுப்பாட்டினையும் B-யின்மீது சுமத்துகிறார். Xஐ, B, D என்பவருக்கு விற்கிறார். D வரைமொழி ஒப்பந்தம்பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார். எனினும், X சொத்து முழுதிலும் கட்டடம் கட்டப்போவதாகப் பயமுறுத்துகிறார், இப் பிரிவின்கீழ், D அவ்வாறு செய்யப்போவதை A தடுக்கமுடியும். அதைப்போல, Y சொத்தினை A, C என்பவருக்கு B-ன் விற்பனைக்குப் பிறகு, விற்பாரானால், C, A-க்குப் பதிலாக, X சொத்து முழுவதும் D கட்டடம் கட்டப்போவதைத் தடுக்கமுடியும்.

11ஆவது பிரிவையும் 40ஆவது பிரிவையும் ஒப்பிடுதல்

40ஆவது பிரிவையும் 11ஆவது பிரிவையும் ஒப்பிடும்போது பின்வரும் வேறுபாடுகளைக் கண்ணுறலாம் :

1. 11ஆவது பிரிவு, உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராக உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கொண்டிருக்கும் உரிமைபற்றிக் கூறுகிறது. 40ஆவது பிரிவு, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மற்றும் அவரிடம் மாற்றாக்கம் பெற்றவர்கள் உரிமைமாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராகக் கொண்டிருக்கும் உரிமைபற்றி உரைக்கின்றது.

2. 11ஆவது பிரிவின்கீழ், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினைச் செயல்படுத்தவும், எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஒன்றினை மீறுவதைத் தடுக்கவும் இயலும். ஆனால், 40ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்தவர், மற்றும் அவரிடம் மாற்றாக்கம் பெற்றவர்கள், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவர்கள் எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஒன்று மீறுவதைத் தடுக்கமுடியும்.

3. 11ஆவது பிரிவின்கீழ், வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் சார்பாளர்களாக உரிமை மாற்றம் செய்தவரும் உரிமை மாற்றம்

பெற்றவரும் இருக்கின்றபடியால், பின் கூறப்பட்டவருக்கு எதிராக எல்லாச் சமயங்களிலும் செயல்படுத்த முடியும். ஆனால், 40ஆவது பிரிவின்கீழ், உரிமைமாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெற்றவர் மறுபயனுடன் வாங்காத போதோ, அல்லது மறுபயனுடன் வாங்கி ஒப்பந்தம் பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கும்போதோதான் அவர்கள், கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களை மீறும் போது செயல்படுத்த முடியும்.

வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்

இங்கிலாந்து நாட்டில், முத்திரையிடப்பட்டு வைக்கப்பெறும் முறையாவணம், வரைமொழி ஒப்பந்தம் என்று வழங்கப்படுகிறது. உரிமை மாற்ற ஆவணத்தில் பொதிந்துள்ள ஒப்பந்தம் வரைமொழி ஒப்பந்தமாகும். ஒரு விற்பனை ஆவணத்தில், சொத்தினைப் பொறுத்து எழும் குறைபாடுகளுக்குத் தானே பொறுப்பாளி என்று சொத்தினை விற்பவர் கூறும் வாக்குறுதி, குத்தகை ஆவணத்தில் குத்தகைப் பணத்தை ஒழுங்காகச் செலுத்துவதாகக் குத்தகை பெறுபவர் தரும் வாக்குறுதி, மற்றும் குத்தகை பெறுபவர் நன்கு அனுபவிப்பதற்கு வேண்டியவற்றைச் செய்வதாகக் குத்தகை வழங்குபவர் தரும் வாக்குறுதி ஆகியவற்றை இவற்றிற்கு எடுத்துக் காட்டுகளாகக் கூறலாம். வாக்குறுதிக்குக் கட்டுப்பட்டவர் வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினை எழுதிக் கொடுப்பவர் (Covenantor) என்றும், ஒப்பந்தத்தின் பயனைப்பெறும் நபர், வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவர் (Covenantee) என்றும் அழைக்கப்படுவர்.

ஓர் ஒப்பந்தம், அல்லது ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் நிலத்தினைப் பாதிக்கக் கூடியதாகவோ, அல்லது பாதிக்காததாகவோ இருக்கலாம். முன்னது, ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் (Law of contracts) கூறப்படுகிறது. அதுபற்றி இப்போது நாம் கவனிக்கப் போவதில்லை. நிலத்தைப் பாதிக்கும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களை, இரு வகைளாகப் பிரிக்கலாம். ஒன்று வேறொரு நிலத்தின் நன்மைக்காக ஏற்படுத்தப்படுவது. மற்றொன்று வேறொரு நிலத்தைப் பொறுத்து ஏற்படுத்தப்படுவதன்று. ஓர் ஒப்பந்தமானது, தொடக்கத்திலிருந்து நிலத்தைக் கட்டுப்படுத்தும்போது (ரோஜர்ஸ் எதிர் ஹோஸ்குட்) அல்லது நிலத்தினது தன்மையை, இயல்பை, அல்லது மதிப்பைப் பாதிக்கும்போது (டைசன் எதிர் போர்ஸ்டன்) நிலத்துடன் இணைக்கப்படுவதாகக் கூறப்படும். இத்தகைய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் தனிப்பட்டவருக்குரியவை; மூன்றாமவரைக் கட்டுப்படுத்தமாட்டா என்ற பொதுவிதிக்கு விலக்குகள் ஆகும். குத்தகையும் இப்பொது விதிக்கு மற்றொரு விலக்காகும். இயற்றுச் சட்டத்தின்கீழ், குத்தகை கொடுப்பருக்கும், குத்தகை எடுத்தவ

ரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெறுபவருக்கும் இடையில் ஒப்பந்தச் சார்புறவு இல்லையென்னும் குத்தகை கொடுத்தவர், குத்தகை எடுத்தவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெற்றவரைக் குத்தகையைச் செலுத்தும்படி கோரமுடியும். பின்னவரும் அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான ஒப்பந்தத்தைச் செயல்படுத்துமாறு முன்னவரைக் கோரமுடியும் (Spencer's Case (1583) 5 C.O. Rep. 16a). குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர், குத்தகைக்கு எடுப்பவர், மற்றும் அவர்களிடம் மாற்றுக்கம் பெறுபவர் ஆகியவர்களின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 108, 109ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளன.

நிலத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்

நிலத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள ஒவ்வொரு வரைமொழி ஒப்பந்தமும் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நன்மைகள், வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெறுபவர்களுக்குச் செல்லும்போது, அல்லது அதன் சுமை வரைமொழி ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுப்பவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெறுபவருக்குச் செல்லும்போது, ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தமானது நிலத்துடன் இணைந்து செல்லுகிறது. இதுபற்றி 1925ஆம் ஆண்டின் சொத்துச் சட்டத்தின் 80ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது.

நீதிபதி பார்வெல், ரோஜர்ஸ் வழக்கில் நிலத்துடன் இணைக்கப்பட்டு, அதனுடன் இணைந்து செல்லும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சிறப்பியல்களைப்பற்றிக் குறிப்பிட்டுள்ளார். 'நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் கீழ்க்கண்ட சிறப்பியல்புகளைக் கொண்டிருக்கவேண்டும். (1) அவர்கள் குறிப்பிடும் நிலத்தில் உரிமையொன்று கொண்டிருக்கும் வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெற்றிருப்பவருடன் ஏற்படுத்தி இருக்கவேண்டும். (2) அது நிலத்துடன் தொடர்பு கொண்டதாக அல்லது இணைந்ததாக இருக்கவேண்டும்'.

மேற்கூறிய நிபந்தனைகள் (வரையறைகள்) நிறைவேற்றப்பட்டால், யாருடைய நன்மைக்காக ஏற்படுத்தப்பட்டதோ, அவர்களுடைய நன்மைக்காக, வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நன்மைகள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும்.

(அ) வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினுல் பயன்பெறவிருக்கும் நிலத்தில், வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவர் (Covenantee) உரிமையொன்று பெற்றிருக்கவேண்டும் : ஆஸ்டர்பார்ரி எதிர் ஓல்தாம் கார்ப்பரேஷன் (1885) 29 Ch. D. 750: இதில் பொறுப்புரிமையர்கள்

மாற்றம் செய்யப்பட்டது

(trustees) பேரில் A என்பவரால் நிலத்தின் ஒரு பகுதி பாதை அமைப்பதற்காக மாற்றப்பட்டது. பொறுப்புரிமையர்கள், தாங்களும் தங்கள் மற்ற வாரிசுகளும் பாதையை அமைத்து, அதை நன்கு பராமரித்து வருவதாகவும், பாதைக்கான வரியின் பேரில் பொதுமக்களும் அதைப் பயன்படுத்த அனுமதிப்பதாகவும் ஒப்புக் கொண்டனர். அவர்கள் பாதையை அமைத்த பின்னர், ஓல்தாம் மாநகராட்சி அதனைத் தன்வசம் எடுத்துக்கொண்டது. இதற்கிடையில் வாதி, A-யினிடமிருந்து பாதைக்கு அடுத்து வேறு சில நிலங்களை வாங்கினார். ஓல்தாம் மாநகராட்சி, வாதியும் பாதையைப் பராமரிப்புச் செலவில் பங்கேற்கவேண்டுமென்று வற்புறுத்தியது. பிறகு வாதியானவர், மாநகராட்சிக்கு முன்னைய உரிமையாளர்கள் தான் பாதையைத் தங்கள் செலவில் அமைத்துப் பராமரிக்க வேண்டுமென்ற வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைச் செயற்படுத்த வழக்குத் தொடர்ந்தார். வரைமொழி ஒப்பந்தமானது, நிலத்துடன் இணைந்துசெல்லா ஒன்று என்ற காரணத்தினால் அவர் வெற்றிபெற முடியாது. இவ் வழக்கில் கூறப்பட்ட இவ் வரைமொழி மேலும் ஒப்பந்தத்தின் பயன் வாதிக்குக் கிட்டாது. வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெற்றவரின் (Covenantee) நன்மைக்காக இஃது ஏற்படவில்லை. பொதுமக்களின் பயனுக்காக ஏற்பட்டதாகும். நீதிபதி பார்வெல் குறிப்பிட்ட சிறப்பியல்புகள் இரண்டில், ஒன்று இங்கு நிறைவேற்றப்படவில்லை. அடுத்து, வரைமொழி ஒப்பந்தமானது நிலத்துடன் இணைந்து செல்லாத காரணத்தினால், அது நிலத்துடன் இணைந்து செல்லாது. எனவே, ஓல்தாம் மாநகராட்சி இவ் வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்குக் கட்டுப்பட்டதன்று.

(ஆ) **வரைமொழி ஒப்பந்தம், நிலத்துடன் தொடர்பு கொண்டதாக, அல்லது இணைந்ததாக இருக்கவேண்டும்:** வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவர், அவ்வொப்பந்தத்தினால் பயன்பெறும் நிலத்தில் உரிமையொன்று கொண்டவராக இருந்தால் மட்டும் போதாது. அவ்வொப்பந்தமானது, நிலத்துடன் தொடர்பு கொண்டதாக, அல்லது இணைந்ததாக இருக்கவேண்டும். இது குறித்துத் தெளிவாக லார்டு மெக்னட்டன் என்பார், டைசன் எதிர் போர்ஸ்டர் (1909) A.C. 98 என்ற வழக்கில் விளக்கியுள்ளார்.

இங்கிலாந்திலும், இந்தியாவிலும் வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரின் நிலத்தின் நன்மைக்காக அதனுடன் தொடர்பு கொண்டு இணைந்து செல்லக்கூடிய சட்டப்பூர்வ வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் பல ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு இருக்கின்றன. எடுத்துக்காட்டுகள்: இங்கிலாந்தில் 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தின் பிரிவு 76 (6) கீழும், இந்தியாவில் சொத்துரிமை

மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 55 (2), 65 மற்றும் 108 (C) ஆகியவற்றின் கீழும் கூறப்பட்டுள்ள சொத்தினை அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உட்கிடை ஒப்பந்தங்~~களாகும்.~~ கள்

கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்

வேறொரு நிலத்தின் நன்மைக்காக, ஒரு நிலத்தினைப் பாதிக்கக் கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்பற்றிய ஆங்கில, மற்றும் இந்தியச் சட்ட விதிகளைப் பின்வருமாறு தொகுத்துக் கூறலாம்.

1. ஏதாவது ஒன்றைச் செய்யவேண்டும் என்ற நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் என்றும் இணைந்து செல்லா. அவற்றை ஒப்பந்தத்தின் தரப்பினரிடையே மட்டும் செயல்படுத்தமுடியும். பொதுவாகப் பின்னைய உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களையோ, மற்றவர்களையோ அவை கட்டுப்படுத்த மாட்டா.

2. வேறொரு நிலம் அல்லது குடியிருப்பின் நன்மைக்காக ஒரு நிலத்தினைப் பயன்படுத்துவதைக் கட்டுப்படுத்தக்கூடிய எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். அத்தகைய ஒப்பந்தங்களின் அறிவிக்கை பெற்றிருப்பின் பின்னைய, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களையும் இவை கட்டுப்படுத்தும்.

வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்கு ஒப்புக்கொள்பவர், அதாவது ஒப்பந்தத்தினை எழுதிக் கொடுப்பவர், தனது நிலத்தினைக் குறிப்பிட்ட சில தேவைகளுக்காகப் பயன்படுத்துவதைக் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் தடுக்கின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, சொத்தினை வாங்குபவர், வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஒன்றின்மூலம் கட்டடம் ஏதும் கட்டாமல் திறந்தவெளியாக வைத்திருக்கும்படியோ, அல்லது கட்டப்பட்டிருக்கும் ஏதாவது ஒரு வீட்டினைக் கடையாகப் பயன்படுத்தக்கூடாது என்றோ கேட்டுக் கொள்ளப்படலாம். அது நிலத்தினை இன்னவகையில்தான் நுகர வேண்டும் என்பதாக வலியுறுத்துவதில்லை. நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், நிலத்தில் பணச்செலவு செய்யவைக்கின்றன. அவற்றை நிறைவேற்ற, வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினை ஒப்புக்கொள்பவர், தன் கையிலிருந்து பணம் செலவு செய்ய வேண்டியிருக்கிறது. அடுத்துள்ள வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைப் பெறுபவரின் வீட்டிற்காகத் தண்ணீர் அளிப்பதற்காக, அல்லது விற்கப்பட்ட நிலத்தில் கிணறு தோண்டுவதற்காக, அல்லது ஒரு பாதையைப் பராமரிப்பதற்காகப் பணத்தை ஒதுக்குதல் போன்றவற்றில் ஒருவர் செலவு செய்யவேண்டியிருக்கிறது.

இவ் விரண்டும், இரு வடிவங்களில் 11ஆவது பிரிவிலும் 40ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளன. தொடக்கத்தில் பயன்படுத்தப்பட்ட

சொற்கள் சிறந்த முறையில் அமையவில்லை. அச் சொற்கள் 11ஆவது பிரிவு எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் 40ஆவது பிரிவு நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் உள்ளடக்குவனவாகப் பொருள்பட்டன. ஆனால், 11ஆவது பிரிவு, நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் 40ஆவது பிரிவு எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களையும் கூறுவனவாக இருக்கவேண்டும். எனவேதான், இவற்றுக்கேற்ப 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் மூலம் இது திருத்தப்பட்டது. இத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, இந்தியச் சட்டம் ஆங்கிலச் சட்டத்தினைப் போன்று அமைந்துள்ளது.

இங்கிலாந்து நாட்டில் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் வளர்ச்சியானது, தகைமைநெறி நீதிமன்றங்களின் பணியினால் ஏற்பட்டதாகும். இயற்முச் சட்டம், நேர்மறை, அல்லது எதிர்மறை தன்மைகொண்ட வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைச் சட்டப்பூர்வமாக நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல (சில நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றினால்) அனுமதித்தது. எனினும், சட்டப்பூர்வமாக வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை, நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல அனுமதிக்கப்பட்டன. இயற்முச் சட்டம், சுமையுடன் கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல அனுமதிப்பதற்கு எதிராக இருந்தது. இருப்பினும், சமுதாயத் தேவைகள் இத்தகைய கடுமையான இயற்முச் சட்ட விதியைத் தளர்த்தக் கோரின. எனவே, இவற்றில் தகைமைநெறி தலையிட்டுக் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை, தகைமைநெறியின்கீழ் நிலத்துடன் இணைத்து செல்ல அனுமதித்தன. கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் கோட்பாடு என்பது, ஒரு வகையில் தகைமைநெறியின்கீழ் ஸ்பென்சர் வழக்கு விதியின் விரிவு என்று கூறலாம். 'சர் ஜார்ஜ் ஜெசல் M.R. என்பவர், இக் கோட்பாடானது, தகைமைநெறியில், ஸ்பென்சர் வழக்கு அல்லது எதிர்மறை வசதியுரிமைகள் கோட்பாடு ஆகிய இவற்றில் ஒன்றின் விரிவே என்பதாக விவரித்துள்ளார்.

டல்க் எதிர் மாக்சே விதி: கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களைப்பற்றிய விதி, டல்க் எதிர் மாக்சே (1848) 2 Phill. 774 என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி, லீஸ்டர் சதுக்கத்திலுள்ள ஒரு காலிமனை, மற்றும் சதுக்கத்தின்கண் அமைந்துள்ள பல வீடுகளுக்கு உரிமையாளர். மனையை ஓர் ஆவணம்மூலம் விற்றார். அதில் ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் இடம் பெற்றிருந்தது. இதன்படி, மனையை வாங்குபவர், அவருடைய வாரிசுகள், மற்றும் மாற்றம் பெறுபவர், மனையை அப்போதிருக்கும் அமைப்புப்

போலவே திறந்தவெளியாகக் கட்டடம் ஏதும் காட்டாமல் சதுக்கத் தோட்டமாக, மகிழ்ச்சிக் களமாக வைத்திருக்க வேண்டும். பின்னர், நிலமானது பலர் கைகளுக்கு மாறி, இறுதியாகப் பிரதி வாதியின் கைகளுக்குச் சென்றது. அவர் மூலஆவணத்தின் அறிவிக்கை பெற்றிருந்தும், நிலத்தில் கட்டடம் கட்ட முனைந்தார். வாதி, இதனைத் தடுப்பதற்காக உறுத்துக்கட்டளை வழக்குத் தொடுத்தார். இதில், வரைமொழி ஒப்பந்தம் நேர்மறை தன்மை கொண்டதென்றும், இதனைப் பிரதிவாதிக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும் என்றும் தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது. கோரப்பட்ட உறுத்துக் கட்டளையும் (injunction) வழங்கப்பட்டது. ஒரு நிலத்தின் உரிமையாளருக்கும் அந்நிலத்தின் பக்கத்து நிலத்தினை வாங்குபவருக்கும் இடையே ஓர் ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டால், பின்னர் ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டபடி நிலத்தினைப் பயன்படுத்தலோ அல்லது பயன்படுத்தாமலோ இருக்கவேண்டும். இதன் அறிவிக்கை பெற்று வாங்குபவர், அவரது விற்பனையாளரைவிட வேறு நிலைமையால் இருக்க முடியாது என்பதாக லார்டு காட்டன்ஹாம் உரைத்துள்ளார்.

டல்க் எதிர் மாக்சே விதியின் எல்லை: பின்னர் எழுந்த வழக்குகளின் தீர்ப்புகளின்படியும் விளக்கவுரைகளின்படியும் இவ்விதியைப் பின்வருமாறு உரைக்கலாம். 'நிலத்தினைப் பயன்படுத்துவதைக் கட்டுப்படுத்தும்வண்ணம் நிலத்தின் முன்னைய உரிமையாளர் சிலர் ஏற்படுத்திக்கொண்ட வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நேரடியான, அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை பெற்று நிலத்தினைப் பெறும் எவரும், அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தத்தை மீறி எதனையாவது செய்வதிலிருந்து தடைசெய்யப்படுவார்'. இதனை மெயிட்லாண்டு என்பார், தமது தகைமைநெறி (Equity) என்ற நூலில் உரைத்துள்ளார்.

இந்த விதியானது, கட்டுப்படுத்தும் அல்லது எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தக்கூடியது. வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைப் பெறுபவரை, ஏதாவது ஒரு நேர்மறைச் செயலைச் செய்யக்கூறும் நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், தகைமை நெறியின்கீழேகூட நிலத்துடன் இணைந்து செல்லா. அதாவது, வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைப் பெறுபவர்களை இது கட்டுப்படுத்தினால்கூட, அவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெறுபவர்களுக்கு எதிராக இதனை நிறைவேற்ற முடியாது.

டல்க் எதிர் மாக்சே வழக்கின் தீர்ப்புரையில் கூறப்பட்ட காட்டன்ஹாமின் விளக்கமானது, தவறாகப் புரிந்து கொள்ளப்பட்டு, தகைமை நெறியானது நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினைக்கூட நிறைவேற்றும் என்று கருதப்பட்டது. உண்மையில்

இவ்வாறு பல வழக்குகளில் தீர்ப்பும் கூறப்பட்டது. ஆனால் பின்னர், இத் தவறு தீர்க்கப்பட்டது. காட்டன் L. J. என்பவர், ஹேவுட் எதிர் ப்ருன்ஸ்விக் பெர்மனென்ட் பெனிஃபிட் பில்டிங் சொசைட்டி (8 Q. B. D. 405) என்ற வழக்கில், எதிர்மறை இயல்பு கொண்ட, மற்றும் எவ்விதப் பணச்செலவும் வைக்காத வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் மட்டுமே, டல்க் வழக்கு விதியின்படி வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவரிடமிருந்து மாற்றுக்கும் பெறுபவர்களுக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும் என்று தெளிவாக்கியுள்ளார். எனவே, ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தமானது, எதிர்மறை இயல்பு கொண்டதாக இருப்பின், டல்க் எதிர் மாக்சே வழக்கு விதியின்படி, அதன் சுமை நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். தகைமை நெறியில் பின்னைய மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கு எதிராக (அறிவிக்கை பெறாமல் பணங்கொடுத்து பெற்றிருப்பவர் தவிர), இவ் வரைமொழி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற முடியும். உண்மையில், இக் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்துவதற்குத் தன்மையில் எதிர்மறையாக இருந்து, வடிவத்தில் நேர்மறையாக இருந்தால்கூடப் போதுமானது. நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய ஒப்பந்தங்கள் தெளிவான வாசகங்கள் கொண்டனவாக இருக்கவேண்டும். இந்தக் கோட்பாடானது, நிலத்தினைப் பெறும் எவரையும், அறிவிக்கை பெறாமல் பணங்கொடுத்து வாங்குபவர் நீங்கலாகப் பொருந்தும்.

கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்பற்றிய இந்தியச் சட்டம், ஏறத்தாழ ஆங்கிலச் சட்டம் போன்றது. சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 11, 40ஆவது பிரிவுகள் இதனைக் கொண்டிருக்கின்றன. வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெற்றவரிடமிருந்து மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராக வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஒன்றை நிறைவேற்றுவதற்குப் பின்வரும் நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும் என்று 40ஆவது பிரிவு கூறுகின்றது. அவையாவன:

1, வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், நேர்மறையாக அன்றி, கட்டுப்படுத்தும் இயல்பு கொண்டனவாக இருத்தல்வேண்டும்.

2. வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினைப் பெறுபவரின் (Covenantee) நிலத்திற்குப் பயனளிக்கக்கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தமாக அது இருந்திடல் வேண்டும்.

3. ஒருவருக்கு எதிராக இது நிறைவேற்றப்பட வேண்டியிருப்பின், அவர் வரைமொழி ஒப்பந்தம்பற்றிய அறிவிக்கை பெறாமல் பணங்கொடுத்து வாங்கியவராக இருக்கக்கூடாது.

40ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பாதுகாப்புப் பெற வேண்டியிருப்பின், உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து மாற்றம் பெற்றவர், (1) மூல

உரிமை மாற்றம் செய்தவர் இட்டிருந்த கட்டுப்பாடுகள்பற்றிய அறிவிக்கை பெறாமல் இருக்கவேண்டும். (2) சொத்தினை மறு பயனுடன் பெற்றிருக்கவேண்டும். ஒருவேளை, உரிமை மாற்றம் இலவசமானதாக இருப்பின், இதனைப் பெற்றவர் அறிவிக்கை பெற்றிருந்தாலும், அல்லது பெற்றிராவிட்டாலும் கட்டுப்பாடு களின் பொறுப்பிலிருந்து தப்பமுடியாது. இதற்குரிய காரணம் என்னவெனில், பணம் ஏதும் செலுத்தாமல் இலவசமாகப் பெறு பவர், அதனை அளிப்பவரைக் காட்டிலும் மேலான நிலையில் இருக்க முடியாது என்பதேயாகும்.

ஒப்பந்தக் ~~கட்டுப்பாடு~~ கடப்பாடு

வசதியுரிமையைப் போன்று அல்லாமல், அசையாச் சொத்தின் உடைமையுடன் இணைக்கப்பட்ட ஒப்பந்தம் ஒன்றிலிருந்து எழும் கடப்பாட்டின் பயனைப்பெறும் மூன்றாவது நபர் ஒருவர், இதுபற்றிய அறிவிக்கை பெற்ற உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராக இந்த ஒப்பந்தக் கடப்பாட்டினை (Contractral obligation) அவர் நிறைவேற்றலாம் என்று 40ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது விதி கூறுகிறது. ஆனால், இதனைக் கடப்பாட்டின் அறிவிக்கை பெறாமல் மறுபயனுடன் வாங்கியவருக்கு எதிராக, அல்லது தன் கையில் இல்லாத அத்தகைய சொத்துக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியாது. இதனை, இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டு ஒன்றின் வாயிலாக விளக்கலாம். A, என்பவர், சுல்தான்பூரை B என்பவருக்கு விற்க ஒப்பந்தம் செய்து கொள்கிறார். அவ் வொப் பந்தம் செயலில் இருக்கும்போதே, சுல்தான்பூரை C என்பவருக்கு விற்கிறார். அவர் ஒப்பந்தம்பற்றிய அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறார். B, அந்த ஒப்பந்தத்தினை, A-ஐப் போன்றே C-க்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும்.

ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்தினை வாங்குவதற்கு ஒப்பந்தம் செய்துகொண்ட ஒருவருக்கு ஆதரவாக ஒரு கடப் பாடானது, அச் சொத்தின் உடைமையுரிமையுடன் இணைக்கப் பட்டு இருக்கும்போது, அதன் விற்பனை முடிவுறுமுன், அதன் விற்பனையாளர் வேண்டுமென்றே அதனை மூன்றாமவருக்கு விற்கும் போது, அவருக்கு எதிராக ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டவருக்குக் கிடைக்கும் உரிமையைப்பற்றி இது கூறுகிறது. இஃது, ஒருவர் உரிமை கோரும் சொத்தினில் எந்த ஓர் உடைமை உரிமைக்கான உரிமையையும் அளிப்பதில்லை. ஒப்பந்தம் செய்துகொண்ட சொத் தின் உடைமையுரிமையுடன் இணைந்த ஒரு கட்டுப்பாட்டினை மட்டுமே அளிக்கிறது. இந்தியச் சட்டத்தில் இத்தகைய ஒப்பந்தம் சொத்தில் எத்தகைய உரிமையையும் அளிக்கப் போதுமானது

அன்று என்றாலும், ஒரு கட்டுப்பாட்டினைக் கொடுக்கிறது. இதனை இலவசமாக உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு அல்லது ஒப்பந்தத்தின் அறிக்கை பெற்றுப் பணங்கொடுத்து வாங்குபவர்களுக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும்.

இது குறித்து ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் இந்தியச் சட்டத்திற்கும் வேறுபாடு உண்டு. முன்னது, தகைமைநெறி எஸ்டேட்டினை ஏற்றுக் கொள்கிறது. பின்னது, அதனை ஏற்றுக் கொள்வதில்லை. எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், ஒரு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்கீழ்ச் சொத்தினை வாங்குபவருக்குச் சொத்தில் ஒருவித தகைமைநெறி உடைமை உரிமை (Equitable ownership) கிடைக்கிறது. சொத்தினை விற்பவர், வாங்குபவருக்காகப் பொறுப்புரிமையைப் போலச் சொத்தினை வைத்திருக்கவேண்டும். ஆனால், இந்தியச் சட்டத்தில் இத்தகைய ஒப்பந்தம் எத்தகைய தகைமைநெறி எஸ்டேட்டினையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. எனவே, விற்பனையாளரே தொடர்ந்து உரிமையாளராக இருப்பார். எனினும், அத்தகைய உடைமையுரிமையில் சொத்தினை வாங்குபவருக்கு ஒருவித ஒப்பந்தக் கட்டுப்பாடு உண்டு. 54ஆவது பிரிவின் பிற்பகுதி, அசையாப் பொருளின் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தமானது, சொத்தினில் ஓர் உரிமையையோ அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பினையோ ஏற்படுத்தாது என்று வெளிப்படையாக உரைக்கின்றது. எனினும், இந்தியப் பொறுப்புரிமைச் சட்டத்தின் 91ஆவது பிரிவில் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திலிருந்து எழும் கட்டுப்பாடானது, பொறுப்புரிமை (trust) போன்றது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஆங்கில, இந்தியச் சட்டங்களிடையே இவ்வாறு வேறுபாடு இருந்தாலும், ஒப்பந்தங்களின் விளைவுகள் ஒருவிதத்தில் ஒன்றுபட்டுத்தான் அமைகின்றன. ஓர் அசையாச் சொத்தினை வாங்குவதற்கு ஒப்பந்தம் செய்து கொள்பவரது உரிமையானது, அதே சொத்தினை மறு பயனுடன், ஒப்பந்தம்பற்றிய அறிவிக்கை பெறாமல் வாங்குபவரால் பாதிக்கப்படும்.

இப் பிரிவில் கூறும் கட்டுப்பாட்டினை இலவசமாக உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும். அவர்கள் உரிமை மாற்றத்திற்காக எதையும் செலுத்துவதில்லை. எனவே, அவர்களுடைய உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் நிலையிலேயே அவர்களும் இருக்கக் கடமைப்பட்டவர்களாவர்.

9. நிகழ் வழக்கு

(Lis Pendens)

ஓர் அசையாச் சொத்தின்மீதான உரிமைபற்றி நேரடியாக, அல்லது குறிப்பாக வழக்கொன்று எழுந்து, அது நிகழ்ந்துகொண்டிருக்கையில், அச் சொத்தினை ~~வேறொருவருக்குச் செய்யும் உரிமை~~ மாற்றம்பற்றி 52ஆவது பிரிவு குறிப்பிடுகின்றது. அவ்வாறு நடந்து கொண்டிருக்கும் வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கை, சட்டச் சொல்படி 'நிகழ் வழக்கு' (Lis pendens) என்று வழங்கப்படுகிறது. இவ் விதியின் நோக்கம் உரிமை மாற்றத்தினைச் செல்லாததாக்குவதோ, அல்லது விலக்குவதோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடம் உரிமை சேர்ந்தடைவதைத் தடுப்பதோ அன்று (நாகுபாய் எதிர் சாமா ராவ் (1956) S.C.R. 451). அதனை வழக்கின் முடிவிற்கு உட்படுத்துவதே ஆகும். நடந்து கொண்டிருக்கும் வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கைபற்றிய அறிவிக்கை பெறாத உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களையும் இது கட்டுப்படுத்தும். நிகழ் வழக்கின்போது தரப்பினரின் செயலால், எவ்வித மாற்றமும் ஏற்படாமல் பழைய நிலையை நீடிக்கச் செய்வதே இப் பிரிவின் பரந்த நோக்கமாகும்.

52ஆவது பிரிவு, 'Pendente lite nihil innovetur' (வழக்கின் இடையில் புதிதாக ஒன்றைப் புகுத்தக் கூடாது) என்ற முதுமொழியின் அடிப்படையில் அமைந்துள்ளது. இதன்படி, நிகழ் வழக்கு ஒன்றில் அசையாப் பொருளின் உரிமைபற்றித் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டியிருக்கும்போது, தரப்பினர் எவரும், மற்றவரின் உரிமையைப் பாதிக்கும்படி சொத்தினை மாற்றவோ, அல்லது வேறு வகையில் கையாளவோ கூடாது. இது தரப்பினர் நலன்களைப் பாதுகாக்கின்றது. இது முன் தீர்ப்புத்தடைக் கோட்பாட்டின் (doctrine of Res Judicata) தொடர்ச்சியே ஆகும். எவ்வாறு முன் தீர்ப்புத் தடைவிதியானது, வழக்கின் தரப்பினர்களையும் தீர்ப்பாணைக்குப் பிறகு அவர்களிடமிருந்து மாற்றம் பெறுபவர்களையும் வழக்கின் தீர்ப்பால் கட்டுப்படுத்துகின்றதோ, அதேபோல் இதுவும் வழக்கின் தீர்ப்பால் நிகழ்வழக்கின் தரப்பினரிடமிருந்து மாற்றம் பெறுபவர்களைக் கட்டுப்படுத்துகிறது (கிருஷ்ணய்யா எதிர் மல்லையா 41 சென்னை, 458).

வழக்கிடை மாற்றம்பற்றிய கோட்பாடு, நீண்ட காலத்திற்கு முன்பே இங்கிலாந்தில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு இருக்கிறது. எனினும், 1857ஆம் ஆண்டு பெல்லாமி எதிர் சாபின் வழக்கு எழும் வரையில் இதன் கொள்கை தெளிவாக இறுதியாக்கப்படவில்லை. டர்னர் L.J. என்பவரால், பெல்லாமி எதிர் சாபின் (1857) 1 De. G. & J. 566 என்ற வழக்கில் இதன் கொள்கையைத் தெளிவாக எடுத்துரைத்துள்ளார். அவரது கூற்றின்படி, வழக்கிடையில் உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்த அனுமதித்தால், எந்த ஒரு நடவடிக்கையையோ, அல்லது ~~வாழ்க்கையோ~~ வெற்றிகரமாக முடிவுக்குக் கொண்டுவர முடியாது என்ற அடிப்படைக் கருத்தானது, எல்லாச் சட்டப்பூர்வமான தகைமைநெறி, மற்றும் மற்ற நீதிமன்றங்களுக்கும் பொதுவானது. தீர்ப்புரை, அல்லது தீர்ப்பாணைக்கு முன்பு, பிரதி வாதிகள் உரிமை மாற்றம் செய்தால், ஒவ்வொரு வழக்கிலும் வாதி தோல்வியுறவே நேரிடும். பிறகு மீண்டும் நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும். மறுபடியும் இதே போன்று நடைபெற்றால் தோல்வியே காண நேரிடும்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அறிவிக்கை பெற்றிருந்தாரா, இல்லையா என்பதை எதிர்நோக்கி இக் கோட்பாடானது அமைந்திருக்கவில்லை என்பதாக இதே வழக்கில் லார்டு கிரேன் வொர்த் அவர்கள் கூறியுள்ளார்கள்.

இக் கோட்பாடுபற்றிய முதன்மையான இந்திய வழக்கு, ஃபையஸ் உசேன்கான் எதிர் பிராக் நாராயண், (29 அலகாபாத் 339) ஆகும். இவ் வழக்கில் பிரிவி கௌன்சில், பெல்லாமி வழக்கின் (டர்னர் L.J., லார்டு கிரேன் வொர்த் ஆகியோரின்) கூற்றுகளை ஏற்றுக் குறிப்பிட்டுள்ளது. இவ் விதியானது, அறிவிக்கைபற்றிய கோட்பாட்டின் அடிப்படையில் அமையவில்லை. முடிவான தீர்ப்புரையின் தேவை, மற்றும் பொதுநெறி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் இஃது அமைந்துள்ளது (சேடப்ப கவுண்டர் எதிர் முத்தையா கவுண்டன், 31 சென்னை, 268). இக் கோட்பாட்டின் நோக்கமானது தகைமைநெறி சட்டவியல் (Equity Juris prudence) என்ற நூலில் ஸ்டோரி அவர்கள் குறிப்பிட்டுள்ளது போல, மாற்றங்களைச் செல்லாதது ஆக்க அன்று; வழக்கின் தரப்பினரின் உரிமைகளுக்கு உட்படுத்தி அவற்றைச் செயல்படுத்துதல் ஆகும். மேலும், யாருடைய உரிமைகள் பாதிக்கப்படுகின்றனவோ, அவர் தீர்ப்பாணை, அல்லது உத்தரவு தமக்கு ஆதரவாகப் பெறும்போது, அவர்களுடைய விருப்பம்போல இது தவிர்க்கத்தக்கதாகும். வெற்றி பெற்ற தரப்பினரின் உரிமையை எவ்விதத்திலும் பாதிக்காத வரையில் இது செல்லத்தக்கதே~~யாகும்~~.

52ஆவது பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தினுல் திருத்தப்பட்டது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. பல்வேறு முரண் பட்ட தீர்ப்புகளுக்கு இடம் தந்த 'Active procecution' என்ற சொற்களுக்குப் பதிலாக 'Pendency' என்ற சொல் பயன்படுத்தப் பட்டுள்ளது. இதே போன்று, பல இடர்களுக்கு இடமளித்த 'A contentious suit or proceeding' என்ற சொற்ருெடருக்குப் பதிலாக 'Any Suit or proceeding' என்ற சொற்ருெடர் பயன் படுத்தப்பட்டுள்ளது. சில வழக்குகளில், நீதிமன்றம் விடுக்கின்ற அழைப்பாணைத் தேதியிலிருந்தே ஒரு வழக்கானது வாதாடும் இயல்புக்குள்ளாகிறது என்பதாகத் தீர்ப்புகள் கூறப்பட்டன. ஆனுல், இக் கருத்துப் பிரிவி கௌன்சிலினுல் ப்ஃயஸ் உசேன்கான் எதிர் பிராக் நாராயண் வழக்கில் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை. அழைப்பாணைகளைத் தவிர்க்கக்கூடியது கடினமானதாக இல்லாத இந் நாட்டில், அழைப்பாணைகள் கிடைக்கும்வரை வழக்கானது தொடங்காதென்று கூறுவது அபாயகரமானதாகும் என்பதாக இதில் கூறப்பட்டது. எனவேதான், சட்டமன்றம் உடனே தலை யிட்டுச் சட்டத்திருத்தம் செய்தது. இப் பிரிவில் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட 'விளக்கம்' எப்போது ஒரு வழக்கானது தொடங்கு கிறது; எப்போது முடிவடைகின்றது என்பதைத் தெளிவாகக் கூறுகின்றது.

இனி, இப் பிரிவினைச் செயல்படுத்துவதற்கு வேண்டிய முக்கிய நிபந்தனைகளைப் பார்ப்போம். அவையாவன:

1. உரிமை மாற்றமானது முடிவு செய்யப்படாத வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கையின் இடையே நிகழவேண்டும்.

2. அந்த வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கை ஒரு தகுதி வாய்ந்த நீதிமன்றத்தில் இருப்பதாக இருக்கவேண்டும்.

3. வழக்கானது, வஞ்சகக்கூட்டால் ஏற்பட்டதாக இருக்கக் கூடாது.

4. வழக்கிலுள்ள சொத்தானது, வழக்கின் தரப்பினரால் மாற்றப்பட அல்லது கையாளப்படவேண்டும்.

5. அசையாப் பொருளின் உரிமை, அந்த வழக்கில் நேரடி யாகவோ, அல்லது குறிப்பாகவோ தீர்மானிக்கப்படுவதாக இருக்க வேண்டும்.

6. உரிமை மாற்றமானது, மற்ற தரப்பினருடைய உரிமை களைப் பாதிப்பதாக இருக்கவேண்டும்.

இந்த நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட்டால்தான் வழக்கிடை மாற்றம்பற்றிய கோட்பாட்டினைச். செயற்படுத்த முடியும். அவ்வாறு செயலாக்கினால் வழக்கின் முடிவான தீர்ப்புக்கு வழக்கிடை ஏற்பட்ட உரிமை மாற்றம் உட்படும். இனி இந்த நிபந்தனைகளை விரிவாகக் காண்போம்.

முதலாவது வழக்கின் இடையில் உரிமை மாற்றம்

முதலாவது நிபந்தனை ஒரு வழக்கோ, அல்லது நடவடிக்கையோ முடிவுறாது நடப்பில் இருக்கவேண்டும்; அப்போது உரிமை மாற்றம் நிகழவேண்டும் என்பதாகும். முடிவுறாமல் இருக்கும் வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கை என்பதன் பொருள், 52ஆவது பிரிவின் விளக்கத்தில் கூறப்பட்டுள்ளது. தகுதி வாய்ந்த நீதிமன்றத்தில் ஒரு பிராது தாக்கல் செய்யப்படும்போது, ஒரு நிகழ் வழக்குத் தொடங்குகிறது. பிராதானது, தவறான நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு இருக்கும்போது, பிராதில் குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கும் அசையாச் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்தால், நிகழ்வழக்குக் கோட்பாடு அதற்குப் பொருந்தாது. பிறகு, பிராதானது, தக்க நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்குத் திருப்பியனுப்பப்பட்டு, அங்குத் தாக்கல் செய்யப்படும்வரை நிகழ் வழக்குத் தொடங்கப்படுவதில்லை. இதனிடையில் ஏற்படும் உரிமை மாற்றங்களுக்கு இக் கோட்பாடு பொருந்தாது. ஆனால், பிராதினைத்திருப்பியனுப்பும் நீதிமன்றமானது, உயர்மன்றமாக இருந்து, மீண்டும் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டிய நீதிமன்றம், கீழ் மன்றமாக இருந்து, அஃது உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் 15ஆவது பிரிவின்கீழ்த் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டியிருப்பின் வழக்கின் நடப்பானது, உயர்மன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட காலத்திலிருந்தே தொடங்கும். இத்தகைய வழக்குகளில் கீழ் மன்றங்களில் தாக்கல் செய்யப்படாமல் இருப்பது வெறும் ஒழுங்கற்ற செயலாகக் கருதப்படும் (கோவிந்தப்பிள்ளை எதிர் அய்யப்பன் A.I.R. 1957 கேரளா, 10). இதேபோல ஒரு பிராதானது போதாத நீதிமன்றக் கட்டணம் (insufficient court fee) செலுத்தாமல் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, நீதிமன்றத்தினால் திருப்பி அனுப்பப்படும் போது, தக்க கட்டணம் செலுத்தி மீண்டும் வாதி தாக்கல் செய்து, பின்னொரு தேதியில் அது வழக்காகப் பதிவு செய்யப்படும்போது, அத் தேதியே வழக்குத் தொடர்ந்த தேதியாகக் கொள்ளப்படும். முன்னைய தாக்கலுக்கும், பின்னர்த் தகுந்த கட்டணம் செலுத்தி மீண்டும் செய்த தாக்கலுக்கும் இடையேயுள்ள காலத்தில் ஏற்படும் உரிமை மாற்றம், நிகழ் வழக்குக் கோட்பாட்டினால் பாதிக்கப்படாது (மகேந்திரா எதிர் பரமேஸ்வர் 60 I.C. 439). எனினும்,

நீதிமன்றம் பிராதினைத் திருப்பி அனுப்பாமல், போதாத கட்டணத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளும்போது, இக் கோட்பாடு பொருந்தும் (சிவசங்கரப்பா எதிர் சிவப்பா A.I.R. 1943 பம்பாய், 27). வறியர் வழக்குகளில் (Pauper suits) எந்தத் தேதியில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வறியர் வழக்காக ஏற்றுக் கொள்ளப்படுகிறதோ, அந்தத் தேதியிலிருந்து நிகழ்வழக்குத் தொடரும் (பட்டு மாடம்மாள் எதிர் நஞ்சப்பா, A.I.R. 1939 சென்னை, 275). 52ஆவது பிரிவின் விளக்கம், ஒரு வழக்கு அல்லது நடவடிக்கை எவ்வளவுக் காலம் தொடர்ந்து இருக்கும் என்பதையும் குறிப்பிட்டுள்ளது. இதன்படி, (1) வழக்கு அல்லது நடவடிக்கை, ஓர் இறுதித் தீர்ப்பாணை, அல்லது உத்தரவுமூலம் தீர்க்கப்படும்வரை, (2) இத்தகைய தீர்ப்பாணை அல்லது உத்தரவு முழுவதும் தீர்க்கப்பட்டு, அல்லது செலுத்தப்பட்டு இருக்கும்வரை, அல்லது அத்தகைய தீர்ப்பாணை அல்லது உத்தரவு காலவரையறைக் காலம் (Limitation period) முடிவுற்றதால் முழுதும் தீர்க்கப்படாமல் அல்லது செலுத்தப்படாமல் இருக்கும்வரை தொடர்ந்து இருக்கும். மேன் முறையீடு (Appeal), அல்லது நிறைவேற்றல் நடவடிக்கை (execution proceedings) தொடர்ந்து நடப்பில் இருக்கும்வரை வழக்கு நடப்பில் இருப்பதாகக் கருதப்படும். ஏனெனில், மேன்முறையீடு, அல்லது நிறைவேற்றல் ஒரு வழக்கின் தொடர்ச்சியே ஆகும் (முகமது அனிப் எதிர் கிராத் அலி, I.L.R. 20 பாட்னா, 356; பர்சோத்தம் எதிர் பாய் மோடி, A.I.R. 1963 குஜராத், 30). ஆனால், தீர்ப்பின் சீராய்வு (Revision), அல்லது மறுஆய்வு (Review) ஆகியவற்றிற்கான மனு, ஒரு வழக்கின் தொடர்ச்சியாகக் கருதப்படுவதில்லை. அது புதிய, மற்றும் அசல் நடவடிக்கையாகக் கருதப்படும். எனவே, அழைப்பாணை மறு தரப்பினருக்குக் கிடைக்கும்வரை நடப்பில் இருப்பதாகக் கருதப்படாது. எனினும், அந்த மனு நடப்பில் இருக்கும்போது உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், அஃது நிகழ் வழக்குக் கோட்பாட்டால் பாதிக்கப்படும். ஒரு வழக்கானது, தரப்பினரின் தவறு காரணமாகத் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு (dismissed for default) மீண்டும் தக்க காலத்திற்குள் புதுப்பிக்கப்பட்டால், நிகழ்வழக்கு நிறுத்தி வைக்கப்படுவதில்லை. இடைப்பட்ட காலத்தில் விற்பனை ஒன்று ஏற்பட்டால், அஃது இக் கோட்பாட்டால் பாதிக்கப்படும்.

அடைமானத்தின் பேரிலான விற்பனைக்கான வழக்கில், அறுதித் தீர்ப்பாணை அளிக்கப்பட்ட பின்னரும், தீர்ப்புக் கடனுக்குரியவர் (Judgment creditor) பிணையத் தொகையை முழுவதுமாக அடையும்வரை தொடர்ந்து நடப்பில் இருக்கும் (இராமசாமி எதிர் கோவிந்தன் 31 M.L.J. 339). இதைப்போலவே, மீட்புரிமை

அடைப்புக்கான வழக்கு (Suit for fore closure) அதற்கான தீர்ப் பாணை நிறைவேறும்வரை தொடர்ந்து இருக்கும்.

விளக்கத்தின்படி; நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு, வழக்கு நடப்பின் போது மட்டுமன்றி மேன்முறையீட்டின் நடப்பின்போது பயன் படுத்தப்படும். அது முழுவதும் தீர்க்கப்படும்வரை அல்லது கால வரையறை முடிவடையும்வரை செயல்படுத்தப்படும்.

தகுதி வாய்ந்த நீதிமன்றம்

இரண்டாவது நிபந்தனை, வழக்கானது தக்க, தகுதிவாய்ந்த நீதிமன்றத்தில் முடிவுறுமல் இருக்கவேண்டும். அதாவது வழக்கினை விசாரிப்பதற்கு நீதி மன்றத்திற்கு அதிகார எல்லை இருக்க வேண்டும். வழக்குமூலம் நீதிமன்றத்தின் அதிகார எல்லை வரம் பிற்குள் எழவேண்டும், சொத்தானது, நீதி மன்றத்தின் அதிகார எல்லைக்குள் அமைந்திராவிடின், அச் சொத்தினைப் பாதிக்கும் வகையில் நீதிமன்றத்தினுல் தீர்ப்பாணை வழங்க முடியாது (கரு சின்கா எதிர் நரசின்கா, A.I R, 1938 பம்பாய், 121). வெளிநாட்டு நீதிமன்றத்தின் வழக்கு, நிகழ் வழக்காக இங்குச் செயற்படாது. சொத்துகள் வெளிநாட்டில் அமைந்திருப்பின் இப் பிரிவு பொருந் தாது (சிவராம கிருஷ்ணு எதிர் மம்மு, (1957) 1 M.L.J. 14).

வஞ்சகக்கூட்டால் ஏற்பட்ட வழக்கு

அடுத்து, வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கை நேர்மையானதாக இருக்கவேண்டும். வஞ்சகக் கூட்டால் (collusive) ஏற்பட்டதாக இருக்கக் கூடாது. 1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன்னர், இப் பிரிவில் ‘A contentions suit or proceeding’ என்ற சொற்கள் பயன் படுத்தப்பட்டு இருந்தன. இவை பல்வேறு முரண்பட்ட கருத்து களுக்கு இடம் தந்தமையால், ‘Suit or proceeding which is not collusive’ என்ற சொற்கள் 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத் தினுல் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன. நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளில் வஞ்சகக்கூட்டு என்பது, ஒருவர் இன்னெருவர்மீது வழக்குத் தொடர்ந்து, சில தீய நோக்கங்களுக்காக நீதி மன்றத்தின் தீர்ப்புப் பெறவேண்டும் என்று இருவர் தமக்குள் செய்துகொள்ளும் இரகசிய உடன்படிக்கையாகும்.

வஞ்சகக் கூட்டு வழக்கு, ஓர் உண்மையான வழக்கு அன்று. இதுபோன்ற வழக்குகளுக்கு நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு பொருந் தாது. வஞ்சகக் கூட்டு வழக்குக்கும் மோசடி வழக்குக்கும் வேறு பாடுகள் உண்டு. இது நாகுபாய் எதிர் சாமாராவ் (A.I.R. 1956 S.C. 593) என்ற வழக்கில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. முன்னையதில்

கோரப்படும் பாத்தியதை கற்பனையானது; போட்டி உண்மையான தன்று. பின்னையதில் கோரப்படும் பாத்தியதை உண்மையான தன்று. நீதிமன்றத்தை ஏமாற்றுவதன்மூலம் தீர்ப்பாணை பெறப் படுகிறது. வஞ்சகக் கூட்டு வழக்கில் போட்டி வெறும் பாசாங்கு, மோசடியான வழக்கில் அஃது உண்மையானது. ஒரு வழக்கு வஞ்சகக் கூட்டால் ஏற்பட்டதாக இல்லாமல் இருக்கலாம்; ஆனால் பின்னர், நடப்பில் இருக்கும்போது அவ்வாறாக மாறலாம்; ஒரு வழக்கு, சமரச ஒப்பந்தத் தீர்ப்பாணையாக, அல்லது ஒரு தலையான தீர்ப் பாணையாக முடிவடைதலோ, அல்லது பிரதிவாதியின் பாத்தியதை ஒப்புக்கொள்ளுதலோ மட்டும் ஒரு வழக்கு வஞ்சகக் கூட்டால் ஏற்பட்ட வழக்காகக் கொள்ளமுடியாது. ஒரு நட்பு வழக்கு, வஞ்சகக் கூட்டு வழக்குப் போன்றது. இதற்கு நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு பொருந்தாது. இதில் உண்மையில் போட்டியே இல்லை. தங்களுடைய உரிமைகளை நீதிமன்றத்தின் வழியாக ஒழுங்கு படுத்திக் கொள்ளவே வழக்குத் தொடரப்படுகிறது (ஜோகந்திரா எதிர் புல்குமாரி, 27 கல்கத்தா, 77).

வழக்கின் தரப்பினரால் உரிமை மாற்றம்

இக்கோட்பாட்டைச் செயல்படுத்துவதற்கு வேண்டிய அடுத்த நிபந்தனை, சொத்தினை வழக்கின் தரப்பினர், உரிமை மாற்றம் செய்யவேண்டும்; அல்லது எவ்வகையிலாவது கையாள வேண்டும் என்பதாம். சொத்தினை மாற்றுபவர், வழக்கின் தரப்பினராக இல்லாவிடின், இதனைப் பயன்படுத்த முடியாது. உரிமை மாற்றத் தின்போது வழக்கின் தரப்பினராக இல்லாமல், மூலப்பிரதி வாதியின் பிரதிநிதி என்ற பெயரிலும் பின்னர், வழக்கில் தரப்பின ராகவும் சேர்க்கப்பட்டால், அவரால் செய்யப்பட்ட உரிமை மாற்றம் நிகழ் வழக்குக் கோட்பாட்டால் பாதிக்கப்படாது (பால ராம பத்ரா எதிர் தாலு, 27 B.L.R. 38). இவ்வழக்கில் V என்பவர், தன் நிலத்தினைத் தன்மகள் R. என்பவருக்கு 1910 ஆண்டில் கொடையாக அளித்தார். வாதியானவர், 1914ஆம் ஆண்டில் நிலத்தைப் பெறுவதற்காக V மீது வழக்குத் தொடுத்தார். வழக்கு நடைபெற்றுக் கொண்டு இருக்கும்போது V இறந்துவிட் டார். R அவரது சட்டப்பூர்வமான வாரிசாகச் சேர்க்கப்பட்டார். ஆனால் அவரை அவ்வாறு சேர்க்கு முன்பே, பிரதிவாதிக்கு நிலத்தை விற்பனை செய்துவிட்டார். வாதி பின்னர், விற்பனையானது நிகழ் வழக்குக் கோட்பாட்டால் பாதிக்கப்படும் என்பதாகக்கூறி, நிலத்தைப் பெறுவதற்காகப் பிரதிவாதிகள் பேரில் வழக்குத் தொடுத்தார். சொந்த உரிமையில் R, 1914ஆம் ஆண்டில் வழக்கின் தரப்பினர் அல்லர் என்றுகூறி, எனவே இக் கோட் பாடு இதற்குப் பொருந்தாது என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

அவர் தரப்பினராகச் சேர்க்கப்பட்ட பின்னர், விற்பனை செய்திருந்தாலும்கூட இக் கோட்பாடு பொருந்தாது என்று இதில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. ஏனெனில், அவர் தான், உரிமையாளர் என்ற சொந்த உரிமையின் கீழ் விற்பனை செய்தார்; அவரது தந்தையின் பிரதிநிதி என்ற பேரில் அன்று.

நளகுமாரன் எதிர் பாப்பாயி அம்மாள், A.I.R. 1945 சென்னை, 219 என்ற வழக்கில், பிரதிவாதி வழக்கின்போது இறந்துவிட்டார். அவர் பிரதிவாதி இறந்த பிறகு, ஆனால், அவரைச் சட்டப் பூர்வ வாரிசாகச் சேர்க்குமுன் உரிமை மாற்றம் செய்தார். அவரைச் சட்டப் பூர்வமான வாரிசாக வழக்கில் சேர்க்கு முன்பே, அவருக்கு எதிராக நிகழ் வழக்குத் தொடர்ந்து இருப்பதால், அவரது உரிமை மாற்றம் இப் பிரிவின்கீழ்ப் பாதிக்கப்படும் என்பதாகக் கூறப்பட்டுள்ளது.

இப் பிரிவில் மாற்றுதல் என்பது விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை, மற்றும் பரிமாற்றம் போன்றவற்றைக் குறிக்கின்றது. எவ்வாறுவது கையாளுதல் என்பது, விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம், இணைப் பிரதிவாதிகளிடையேயான பாகப் பிரிவினை ஆகியவற்றை உள்ளடக்கும்.

நிகழ்வழக்குக் கோட்பாட்டைச் செயல்படுத்த வேண்டுமெனில், உரிமை மாற்றமானது, வழக்கு நடைபெற்றுக் கொண்டிருக்கும் போது ஏற்படுத்தப்படவேண்டும். எனவே, வழக்கிற்கு முன்பு ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமை மாற்றம் எவ்வகையிலும் பாதிக்கப்படாது. உரிமை மாற்றமானது வழக்கிற்கு முன்பாக எழுதப்பட்டு, வழக்கிற்குப்பின் பதிவு செய்யப்பட்டால்கூடப் பரவாயில்லை.

அசையாப் பொருளுக்கான உரிமையின் சச்சரவு

ஒரு வழக்கு, அல்லது நடவடிக்கையில் ஓர் அசையாப் பொருளுக்கான உரிமை, நேரடியாகவும் குறிப்பாகவும் வழக்கெழு வினாவாக இருக்கவேண்டும். அதாவது, அசையாப் பொருளின் உரிமை குறித்துப் போட்டி, அல்லது தகராறு இருக்கவேண்டும். அசையாப் பொருளின் உரிமை நேரடியாக, மற்றும் திட்டவட்டமாக வழக்கின் கருப்பொருளாக இருக்கவேண்டும். அசையாச் சொத்துத் தகராறுக்கு உரியதாக இருந்தால் மட்டும் போதாது. அச் சொத்துத் தெளிவாக உறுதியாக்கப்பட்டுக் குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். ஓர் அசையாச் சொத்து வழக்கொன்றில் கருப்பொருளாக இல்லையெனில், 52ஆவது பிரிவு பொருந்தாது. எனவே, ஒரு சொத்தானது தகராறுக்கு உரியதாக இல்லாமலோ, அல்லது அதன்மீது ஒரு பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரப்படாமலோ, இருந்து பணம்

பற்றிய தகராறு இருப்பின், நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு பொருந்தாது(பத்ரிதாஸ் எதிர் இராஜா பிரதாப்கர், A.I.R. 1940 நாகபுரி,8). எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு பணத்திற்கான தீர்ப்பாணையைக் கோரி, ஒரு கடனுறுதிச் சீட்டின் (Promissory note) பேரிலான, அல்லது அதற்கான பாத்தியதை பேரிலான வழக்கொன்று இறுதியில் பிரதிவாதியின் சொத்தின்மூலமாகத் தீர்க்கப்படும் என்றாலும், பிரதிவாதியின் அசையாச் சொத்தினை நேரடியாகப் பாதிக்கும் என்று கூறமுடியாது. இதைப்போலவே, ஓர் இழப்பீடு, அல்லது ஒப்பந்தம் பேரிலான வழக்கு, பிரதிவாதியின் சொத்தினை நேரடியாக, மற்றும் குறிப்பாகப் பாதிப்பதில்லை. வாடகைக்கான வழக்கும் இது போன்றது. இவை பணத்திற்கான வழக்கே யாகும். சொத்தின்பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரப்பட்டாலன்றி, அசையாச் சொத்தினை நேரடியாகவும் திட்டவட்டமாகவும் பாதிக்கும் என்று கூறமுடியாது. ~~ஓர் அடைமானத்தின் பேரிலான வழக்கு நேரடியாகவும் திட்டவட்டமாகவும் பாதிக்கும் என்றும் கூறமுடியாது~~. ஓர் அடைமானத்தின் பேரிலான வழக்கு, நேரடியாகவும் திட்டவட்டமாகவும் அசையாச் சொத்தின் உரிமை பற்றியது. ஏனெனில், இங்கு அசையாச் சொத்து உறுதியீடாக வைக்கப்பட்டுப் பணம் பெறப்படுகிறது. ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கோரும் வழக்கு (Suit for specific performance); அல்லது ஒரு நிலத்தின் குத்தகைபற்றிய வழக்குப் போன்றவற்றில் அசையாப் பொருளான உரிமை, நேரடியாகவும் திட்டவட்டமாகவும் கருப்பொருளாக அமைகிறது. இவ் வழக்கு முடிவுறாமல் இருக்கையில் சொத்தினை வாங்குபவர், அல்லது உரிமை மாற்றம் பெறுவர் வழக்கின் முடிவால் பாதிக்கப்படுவர் (ஜாகர் லால் புத்ரா எதிர் புபேந்திரநாத் பாசு, 48 கல்கத்தா, 495).

அடுத்து, வாழ்க்கைப் பொருளுதவி (maintenance) வழக்குப் பற்றிப் பார்ப்போம். மாணிக்க கிராமணி எதிர் எல்லப்பச் செட்டி, (19 சென்னை, 271) என்ற வழக்கில், வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான வழக்கொன்றில், வாதியானவர் தமது பிராதில் சொத்துகளைக் குறிப்பிடுதல் மட்டும் சொத்தினைப் பாதிக்கக்கூடிய பாத்தியதை ஆகாது; ஆனால், சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பாக வாழ்க்கைப் பொருளுதவி கோரப்பட்டால்தான் இப் பிரிவு பொருந்தும்; வழக்கின் நடப்பில் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள் இக் கோட்பாட்டினால் பாதிக்கப்படுமென்று கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே, வாழ்க்கைப் பொருளுதவியை நிச்சயிப்பதற்காகச் சொத்துகளைக் காட்டுவது மட்டும் போதாது. இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனில், சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரப்படவேண்டும். அப்போது,

தான், சொத்தானது நேரடியாகவும் குறிப்பாகவும் வழக்கின் கருப் பொருளாகும். வாழ்க்கைப் பொருள் உதவி வழக்கொன்றில் சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரப்பட்டு, அதற்கான தீர்ப்பாணையும் அளிக்கப்படுமானால், வழக்குப் பிராது தேதியிலிருந்து தொடங்கப்பெறும்; பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுத்தப்படும் தீர்ப்பாணைத் தேதியிலிருந்து அன்று (சீதா ராமனுஜாச்சார்யலு எதிர் வெங்கடசுப்பம்மா, 54 சென்னை, 132; நாகுபாய் அம்மாள் எதிர் ஜகதாம்பாள் A.I.R. 1967 சென்னை, 126).

பாகப்பிரிவினை வழக்குகளில் சாதாரணமாகப் பிரிக்கப்பெறாத பங்கினை வாங்குபவர், அவரது விற்பனையாளருக்கு எந்தப் பங்குச் சொத்துக் கிடைக்கிறதோ, அதைப் பெறுவார். ஒருவர் ஒரு பாகப்பிரிவினை வழக்கு நடப்பில் இருக்கும்போது, பொதுக்குடும்பச் சொத்தில் நான்கில் ஒரு பங்கை விற்கிறார் என்று வைத்துக்கொள் வோம். வழக்கின் தீர்ப்புப்படி அவருக்கு ஐந்தில் ஒரு பங்கு மட்டுமே கிடைத்தால், வாங்கியவர் அந்த ஐந்தில் ஒரு பங்கையே பெறுவார். சொத்தானது வழக்கில் நேரடியாகவும் குறிப்பாகவும் சம்பந்தப்பட்டு இருந்தால், இதற்கு நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு பொருந்தும். இதுபோல, ஒருவர் பாகப்பிரிவினை வழக்கு நடக்கும் போது, X என்ற சொத்தை மாற்றுகிறார் என்று வைத்துக்கொள் வோம். வழக்கின் முடிவில் அவருக்கு Y என்ற சொத்துக் கிடைத் தால், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அதையே பெறுவார்.

நிர்வாக வழக்குகளைப் (Administration suits) பொறுத்த வரையில் பொதுவாக நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு பொருந்தாது. ஏனெனில், இவற்றில் சொத்தானது நேடியாக இருப்பினும், குறிப் பாகவும் திட்டவட்டமாகவும் இருக்கிறதென்று கூறமுடியாது. எனினும், எஸ்டேட்டின் குறிப்பிட்ட ஒரு பகுதி குறிப்பிட்ட வகை யில் பாதிக்கும்வண்ணம் இருந்தால், இக் கோட்பாடு பொருந்தும்.

மறுதரப்பினரின் உரிமையைப் பாதித்தல்

இறுதியாக, உரிமை மாற்றமானது, வழக்கின் மறுதரப்பினரின் உரிமைகளைப் பாதிப்பதாக இருக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் செய்பவர் வழக்கின் தரப்பினராக இல்லாமல் இருப்பின், இப் பிரிவு பொருந்தாது. வழக்கினிடையில் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றம் முற்றிலும் இல்லாநிலையது ஆகாது. அவ்வாறு ஏற்படுத்தப் படும் உரிமை மாற்றம், வழக்கின் தரப்பினரின் உரிமைகளை எவ் விதத்திலும் பாதிப்பதில்லை. வழக்கின் தீர்ப்பினைப் பெறுபவரால் இவை தவிர்க்கத்தக்கனவாகும் (Voidable). 52ஆவது பிரிவு வழக்கின் தரப்பினர்களுடைய உரிமைகளை மற்றவர்களால் ஏற்

படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்களிலிருந்து பாதுகாக்கிறது. ஓர் அடைமானம் பெற்றவர், வழக்கொன்றினை அடைமானம் வைத்தவர் பேரில் தொடர்ந்திருக்கும் போது, பின்னவர் சொத்தினை வேறொருவருக்குக் குத்தகைக்கு அளித்தால், அஃது அடைமானம் பெற்றவரைப் பாதிக்காது. குத்தகைதாரர் வழக்கின் முடிவுக்கு உட்பட்டே குத்தகையை எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும்.

தானாக நிகழும் உரிமை மாற்றங்கள் (Involuntary Transfer)

52ஆவது பிரிவு, ஆட்களின் செயலால் நடைபெறும் உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். 57ஆவது பிரிவு, மற்றும் 4ஆவது அதிகாரம் ஆகியவற்றுக்குத் தவிர, மற்றப் பிரிவுகளுக்கு இச் சட்டத்தின் வாசகங்கள் சட்டச் செயலினால் நிகழும், மற்றும் நீதிமன்றங்களின் தீர்ப்பாணை முதலியனவற்றை நிறைவேற்றும் செயல்கள் ஆகியவற்றிற்குப் பொருந்தாது என்று பிரிவு 2 (d) கூறுகிறது. எனினும், இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு பொதுவான நிகழ் வழக்குக் கோட்பாடு அவற்றிற்குப் பொருந்தும். அதாவது 52ஆவது பிரிவு மட்டும் அவற்றிற்குப் பொருந்தாது. எனவே, வழக்கொன்று நடந்து கொண்டிருக்கும்போது தாவாச் சொத்தினை நீதிமன்றம் நிறைவேற்றல் விற்பனைமூலம் வாங்கினால், அஃது இக் கோட்பாட்டினால் பாதிக்கப்படும் (நீல்கந்த் எதிர் சுரேஷ் 12 I.A. 171; சாமேந்திரா எதிர் கிருஷ்ணகுமார், A.I.R, 1967 S.C. 1440). நிலவருமானம் மற்றும் வேறு வரிகளை வசூலிக்க நிறைவேற்றும் விற்பனைகள் பொறுத்தவரை பல கருத்துகள் நீதிமன்றங்களிடை இருக்கின்றன. மதுவரி, மற்றும் வருமான வரியை வசூலிக்க நிறைவேற்றும் விற்பனைக்கு இக் கோட்பாடு பொருந்தும். மற்ற வருமான வருவாய்களுக்குப் பொருந்தாது என்று சென்னை, உயர்நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

10. பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு
(Doctrine of Part Performance)

அசையாப் பொருள்பற்றிய உரிமை மாற்றங்கள் நன்முறையில் செயல்படுத்த வேண்டுமெனின், சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் பின்பற்றப்படவேண்டும். சட்ட முறைகள் பின்பற்றப் படவில்லையெனின், உரிமை மாற்றங்கள் செல்லாதன ஆகிவிடும். பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு, ~~ஓர் உரிமை மாற்றம் அல்லது~~ உரிமை மாற்றத்திற்கு சட்டத்தினால் வேண்டப்படுகின்ற ஓரிரண்டு தேவைகள் குறையும்போது சட்டத்தின் கடுமையான போக்கால் அவை செல்லாமல் போவதைத் தடுக்கும் நோக்கத்துடன் ஏற்படுத்தப்பட்டது. இங்கிலாந்து நாட்டில் இக் கோட்பாடு, தகைமைநெறி நீதிமன்றங்களால் வளர்க்கப்பட்டதாகும். திருத்தப்பட்ட வடிவத்துடன் இந்தியாவில் சட்டப்பூர்வமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 53 A 'பிரிவு, இதனைக் கொண்டிருக்கிறது. இப் பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் ஏற்படுத்தப்பட்ட புதிய பிரிவாகும். இஃது இந்தியாவிற்கு ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து கொண்டுவரப்பட்ட ஒரு 'பகுதி' இறக்குமதியாகும்.

ஆங்கிலச் சட்டம் : மோசடிச் சட்டத்தின் 1677, 29 car C. 3). 4ஆவது பிரிவின்படி ஒரு நிலத்தினைக் குறித்த ஒப்பந்தம், எழுதப் படாமலும், தரப்பினரால் கையெழுத்து இடப்படாமலும் இருப்பின், எவ்வித வழக்கினையும் தொடர முடியாது. இச் சட்டத்தின் படி எல்லா ஒப்பந்தங்களும் எழுதப்பட்டு இருக்கவேண்டும். இதனைக் கடுமையாகப் பின்பற்றப்படுவதன்மூலம் பல இன்னல்கள் ஏற்பட்டன. எடுத்துக்காட்டாக, நிலத்தைக் குறித்த வாய்மொழி ஒப்பந்தங்களின் ஒரு தரப்பினர், ஒரு பகுதியை நிறைவேற்றியிருக்கும்போது, மறுதரப்பினரைத் தாம் ஒப்பியதை நிறைவேற்றச் செய்ய வழக்கிட முடியாமல் போயிற்று. இதனால் ஒருவர், இன்னொருவருக்கு எதிராக மோசடி செய்ய முடிந்தது. இது போன்ற வழக்குகளில் தகைமைநெறி நீதிமன்றங்கள் தலையிட்டு, இவற்றை மோசடிகள் சட்டத்திலிருந்து வெளிக்கொண்டுவந்து, பகுதி நிறைவேற்றலை ஏற்று ஒப்பியதை நிறைவேற்றுமாறு செய்தன. மோசடியைத் தடுத்தலே இதன் தலையாய அடிப்

படையாகும், ஒருவர் ஒப்பந்தத்தின்படி, மற்றவரும் அவரது பகுதியை முடிப்பார் என்ற நம்பிக்கையின்பேரில், தனது பகுதியை முடிக்கும்போது பின்னவர் அதனைச் செய்ய மறுத்தால், அவ்வாறு மறுப்பது முன்னவருக்குச் செய்யப்படும் மோசடியாகும் என்று கூறப்பட்டது. இவ்வாறு சட்டத்தின் சில தேவைகள் பூர்த்தி செய்யப்படாததை, ஒருவர் இன்னொருவருக்கு எதிரான நலனை எடுத்துக்கொள்வதைத் தடுத்து, பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டைத் தகைமைநெறி நீதிமன்றங்கள் படிப்படியாக ஏற்றுக் கொண்டன. இதனை, 1925ஆம் ஆண்டின் சொத்துச் சட்டமும் ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது.

பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள்

எத்தகைய செயல்கள், ஒரு பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகும் என்பதைக் குறித்து இங்கிலாந்திலும் இந்தியாவிலும் பின்வரும் விதிகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன.

1. **ஒப்பந்தத்திற்கான முன்னேற்பாடாகச் செய்யும் செயல்கள் பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகா :** பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல், ஓர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் செயலாக இருக்கவேண்டும். எனவே, ஓர் ஒப்பந்தத்திற்கு முன்பாகச் செய்யப்படும் செயல்கள், பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகா. ஒப்பந்தத்திற்கு முன், நிலத்தைப் (வாங்குவதற்கு) பார்க்கச் செல்வது நிலத்தினை அளப்பது, ஓர் அளவாயரைக் கொண்டு நிலத்தினை, அல்லது மரங்களை மதிப்பிடச் சொல்வது போன்றன பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்களாகக் கருதப்படமாட்டா.

2, **செயல்கள் ஐயத்திற்கு இடமின்றி ஒப்பந்தம் ஒன்றினைக் குறித்ததாக இருக்கவேண்டும் :** குறிப்பிடப்படும் ஒரு செயலானது, தெளிவாக, ஐயத்திற்கு இடமின்றிக் கூறப்படும் ஒப்பந்தம் ஒன்றைக் குறித்ததாக இருக்கவேண்டுவது அவசியம். மாடிசன் எதிர் ஆல்டர்சன் (1883) 8 A.C. 467: A என்பவர், B-யிடம் தொடர்ந்து பணியாற்றுவதற்கு (B அவருக்கு உயிலின்மூலம் ஒரு குறிப்பிட்ட நிலத்தில் ஆயுட்கால உரிமை அளிப்பதாக வாய்மொழி ஒப்பந்தம்மூலம் ஒப்புக்கொண்ட காரணத்தினால்) ஒப்புக்கொண்டார். உயில்மூலம் கொடுக்கப்பட்ட ஆயுட்கால உரிமையானது, சான்றுக் கையொப்பக் குறை காரணமாகத் தோல்வியுற்றது. B-ன் வாரிசு, பின்னர்க் கொடுக்கப்பட்ட நிலத்தினைத் திரும்பப் பெற வழக்குத் தொடுத்தார். B-யிடம் A, தொடர்ந்து பணியாற்றிய செயல் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் பகுதி நிறைவேற்றச்செயல் என்று கருதப்படமாட்டாது என்பதாகத் தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது. ஒப்பந்தத்தைக் குறித்து அல்லாமல்

வேறு ஒரு கொடையைக் குறித்து ஏற்பட்டதாகும்; இதற்கும் பகுதி நிறைவேற்றலுக்கும் சம்பந்தம் இல்லை என்பதாகவும் கூறப்பட்டது. எனவே, வாரிசு நிலத்தினைத் திரும்பப்பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

சுவாதீனத்தில் ஏற்படும் ஒரு மாற்றமானது, அதனைக் கொடுப்பவருக்கும், சுவாதீனத்தைப் பெற்றுக் கொள்பவருக்கும் இடையிலான நிறைவேற்றல் செயலாகும்.

3. யார் தகைமை நெறியைப் பயன்படுத்திக்கொள்ள விரும்புபவர் செயலினை ஆற்றுவதாக இருக்கவேண்டும்: யார் தகைமை நெறியைப் பயன்படுத்திக்கொள்ள விரும்புகிறாரோ, அவர் ஒரு செயலின் ஒப்பந்தம் ஒன்றைக் குறித்து ஆற்றவேண்டும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்கீழ்ப் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு: ஆங்கிலத் தகைமைநெறிப் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின் 'பகுதி இறக்குமதியே' 53-A பிரிவு என்பதாகப் பீர்பக்ஸ் என்ற வழக்கில் பிரிவி கௌன்சில் குறிப்பிட்டுள்ளது. இப் பிரிவின் காரணமாக, இக் கோட்பாட்டின் பயன், சட்டப்பூர்வ உரிமையாக (அதாவது, இங்கிலாந்தில் உள்ளதுபோல் தகைமை நெறியின்படி அல்லாமல்) கிடைக்கிறது. இரு வகையில் இவ் வுரிமையானது ஆங்கிலக் கோட்பாட்டைவிடக் குறுகியது. இந்தியாவில் (1) ஒப்பந்தமானது எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும். (2) தற்காப்புக்காகவே இது பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தன்னுடைய ஒப்பந்தப் பகுதியை நிறைவேற்றியும், சில அசையாப் பொருள்களின் சுவாதீனத்தைப் பெற்றும் இருப்பின், உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, அல்லது அவ் வுரிமை பெறும் அவரது மரபுரிமையினரோ (வாரிசுகளோ) ஆவணத்தைப் பதிவு செய்யாக் காரணத்தைத் தமக்கு நலனுகக் கொள்வதைத் ~~தடுப்பதை நோக்கமாகக் கொண்டது இப் பிரிவு~~ (லாபு எதிர் சிப்ராம், A.I.R. 1939 லாகூர், 57). தடுப்பதே இப்பிரிவின் நோக்கம்

இக் கோட்பாட்டினை ஓர் எடுத்துக்காட்டு வாயிலாக இனிது விளக்கலாம். A என்பவர், B என்பவருக்குத் தனது அசையாச் சொத்துகளை விற்க ஒப்பந்தம் பேசிக்கொண்டு, முறையான விற்பனை ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பதற்கு முன், அவரிடம் சுவாதீனத்தை அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இதில் ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றப்படுகிறது. பிறகு A, முறையான விற்பனையாவணம் எழுதிக் கொடுக்க மறுத்து, Bஐ அத்துமீறி நுழைந்தவர் போலக் கருதி, அவரை வெளியேற்ற வழக்குத்

தொடுப்பாரேயானால், தனக்குச் சாதகமாய் ஒப்பந்தத்தில் பகுதி நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது என்றும் A, தன்னுடைய சொந்த வார்த்தைகளையே மீற முடியாது என்றும் கூறி, B அதனைத் தடுக்க முடியும்.

1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பிருந்த சட்டநிலை

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திலும், பதிவுச் சட்டத்திலும் வேண்டப்படுகின்ற ஓர் ஆவணத்திற்கான பதிவினுக்கு விலக்கு அளிப்பதற்காக, இந்தியாவில் இக் கோட்பாடு பின்பற்றப்பட்டது. இக் கோட்பாட்டிற்கு 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் மூலம் சட்டப் பூர்வமான ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டது.

பிரிவி கௌன்சில், இந்தக் கோட்பாட்டினை முகமது மூசா எதிர் அகோர் குமார் கங்கூலி, (42 கல்கத்தா, 801) என்ற வழக்கில் பயன்படுத்தியது. இவ் வழக்கில், ஒரு ராசிநாமாவில் அடைமானம் வைத்தவருக்கும் அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இடையில் ஒரு சமரச ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டது. இதன்மூலம், சில அடைமானச் சொத்துகள் அவர்களுக்கிடையில் பிரிக்கப்பட்டன. சமரச ஒப்பந்தத்தின்படி, அடைமானம் வைத்தவர் தன்னிடம் வைத்திருந்த சொத்துகள் குறித்துத் தனது அடைமான உரிமையை விட்டு விட்டார். அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானம் பெற்றவருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்துகள் குறித்து, ஒரு மாற்றளிப் பாவணம் எழுதிக் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டார். இந்த ராசிநாமா பதிவு செய்யப்படவில்லை. அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக் கொண்டபடி மாற்றளிப்பாவணத்தை எழுதிக் கொடுக்கவில்லை. ஆனால், அப்போதிருந்த சட்டத்தின்படி மாற்றளிப் பாவணத்தைப் பதிவு செய்யவேண்டியதில்லை, எனினும், ராசிநாமாவில் கண்டவை தரப்பினரால் அனுசரிக்கப்பட்டன. ஏறத்தாழ நாற்பது ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர், அடைமானம் வைத்தவரின் வாரிசுகள், பதிவு செய்யப்படாத ராசிநாமாவினால் அடைமானம் மறையாது; மற்றும் அடைமானம் வைத்தவர் மாற்றளிப்பாவணம் எழுதிக் கொடுக்காமையால், அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் அதிகரிக்காது என்ற காரணங்களைக் காட்டி, அடைமான மீட்சிக்கு வழக்குத் தொடுத்தனர். நீதிமன்றம் இவ் வழக்கைத் தள்ளி விட்டது. இவ் வழக்கில் லார்டு செல்பர்னால் மாடிசன் எதிர் ஆல்டர்சன் வழக்கில் கூறப்பட்ட கோட்பாடு ஏற்றுக் கொள்ளப் பட்டது.

இந்தப் பிரிவி கௌன்சில் வழக்கினைப் பின்பற்றி, உயர்நீதி மன்றங்கள் பதிவு வேண்டப்படுகின்றபோது, பதிவு செய்யப்படாத உரிமை மாற்றங்களைக் குறித்தும், சொத்துரிமை மாற்றத்திற்கான

ஒப்பந்தங்கள் சில முறையான ஆவணம்மூலம் பின்பற்றப்படுவது குறித்தும் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டினைப் பின்பற்றின.

எனினும், அரிப் எதிர் ஜாதுநாத் (33 Bom. L.R. 913) என்ற வழக்கில், பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டினைச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், மற்றும் பதிவுச் சட்டம் ஆகியவற்றின் கண்டிப்பான வாசகங்கள் மீறும்வண்ணம் இந்தியாவில் பயன்படுத்தக் கூடாது என்று உரைத்துள்ளது. இந்த வழக்கில் ஒரு நில உரிமையாளர், நிலையான குத்தகை ஒன்றினைப் பிரதிவாதிக்கு ஒரு நிலத்தில் கொடுக்க 1913ஆம் ஆண்டு ஒப்புக்கொண்டார். பிரதிவாதி சுவாதீனத்தைப் பெற்றுக்கொண்டு நில உரிமையாளருக்குத் தெரிந்தே சில பொருள்களை நிலத்தில் பொருத்தினர். 1914ஆம் ஆண்டு குத்தகை, ஐந்தாண்டுகளுக்கான குத்தகை என்றும், ஒவ்வோர் ஐந்தாண்டு இறுதியிலும் அது புதுப்பிக்கப்படும் என்றும் தரப்பினர் ஒப்புக்கொண்டனர். பிறகு 1918ல், நில உரிமையாளர், குத்தகையை அளிக்க மறுத்துவிட்டார். ஆனல், பிரதிவாதி தனது ஒப்பந்தத்திற்கான, ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கூறும் வழக்கினைத் தொடுக்கவில்லை. இவ் வுரிமையும் 1921-ல் காலாவதியாகி விட்டது. 1923ஆம் ஆண்டில் பிரதிவாதியை வெளியேற்ற நில உரிமையாளர் இவ் வழக்கைத் தொடர்ந்தார். பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின் அனுகூலத்தைப் பிரதிவாதி கோரினர். நில உரிமையாளரின் இவ் வழக்கைக் கல்கத்தா உயர்நீதி மன்றம் முகமது மூசா வழக்கைப் பின்பற்றித் தள்ளிவிட்டது. ஆனல், பிரிவி கௌன்சில், இம் முடிவை ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை. முகமது மூசா, வழக்கிற்கும் இவ் வழக்கிற்கும் உள்ள வேறுபாடு சுட்டிக் காட்டப்பட்டது. அவ் வழக்கில், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், அப்போது அமலில் இல்லாமையால், எழுதப்பட்ட மாற்றளிப்பாவணம் தேவைப்படவில்லை. நீதிபதிகளின் கருத்தின்படி சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 107ஆவது பிரிவின்கீழ் வேண்டப்படுகின்றபடி நிலையான குத்தகையைப் பதிவு ஆவணத்தின் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த முடியும்; சட்டத்தின் வெளிப்படையான வாசகங்களுக்கு எதிராகச் செயல்படும்வண்ணம் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்தமுடியாது. ஓர் ஒப்பந்தத்தை மெய்ப்பிக்க வேண்டும் என்ற சட்டநிலையை மீறி அமைந்துள்ள ஆங்கிலத் தகைமைநெறிப் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின், இந்தியாவில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், மற்றும் இந்தியப் பதிவுச் சட்டம் ஆகியவற்றின் சட்ட வாசகங்களை மீறும்வண்ணம் பயன்படுத்த முடியாது என்பதை இத் தீர்ப்பானது தெளிவாக்குகிறது. இத்தகைய உரிமையை இச் சட்டங்களின்கீழ் ஒரு பதிவு ஆவணத்தின்கீழேயே ஏற்படுத்த முடியும்.

பிரிவு கௌன்சில், முகமது மூசா வழக்கினை வேறுபடுத்திக் காட்டி, அந்த வழக்கில், அப்போது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படாததால், எழுதப்பட்ட மாற்றளிப்பு ஆவணம் தேவைப்படவில்லை என்பதையும் சுட்டிக் காட்டியுள்ளது.

53-A பிரிவின் எல்லை

1. மந்தத் தகைமை நெறி: உரிமை மாற்றம் பெறவிருக்கின்றவர், வழக்குக்கான எந்த ஓர் உரிமையையும் பெறுவதில்லை, 53-A-ல் கூறப்பட்டிருக்கும் தகைமைநெறி ஒரு மந்தத் தகைமை நெறியே (Passive equity) ஆகும். உரிமை மாற்றம் பெறவிருக்கின்றவர், 53-A பிரிவின்மூலம் தன் சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளலாம்; ஆனால், அந்தச் சுவாதீனத்தை வைத்துக்கொண்டு உரிமை மூலத்திற்கான உரிமையைக் கோர முடியாது. பிரபோத் குமார் எதிர் தந்த் மாரா டீ கம்பெனி (A.I.R. 1940 P.C. 1.) என்ற வழக்கில் லார்டு மாக்மில்லன் இதைப் பின்வருமாறு கூறியுள்ளார்.

"இந் நீதிபதிகளின் கருத்துப்படி, 53 A பிரிவின்படி ஏற்படுத்தப்பட்ட சட்டத் திருத்தமானது, பதிவு செய்யப்படா விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்கீழ்ச் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு வழக்கிற்கான எவ்வித உரிமையையும் வழங்கவில்லை. 53 A பிரிவின்மூலம் வழங்கப்படும் உரிமையானது, பிரதிவாதி, தன்னுடைய சுவாதீனத்தைக் காத்துக்கொள்ளக் கிடைக்கும் உரிமையாகும் என்று உயர்நீதிமன்றத்தில் உரைத்துள்ள நீதிபதி மிட்டர் அவர்களின் கருத்திற்கு இந் நீதிபதிகள் உடன்படுகின்றனர். இப் பிரிவானது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பேரில் சட்டப் பூர்வமான தடை விதிக்குமாறு அமைக்கப்பட்டுள்ளது; உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு எவ்விதச் செயல்படக் கூடிய உரிமையை (active title) இது வழங்கவில்லை."

இவ் வழக்கில், ஒரு கில்லான்டர்ஸ் அரபத்நாட் அண்ட் கம்பெனி, ஒரு தேயிலைத் தோட்டத்தை ஒரு எஸ். என். ராய் என்பவருக்கு விற்க ஒப்புக்கொண்டது. அவர் மறுபயனாக முதல் தவணைப் பணத்தைச் செலுத்திச் சுவாதீனமும் எடுத்துக்கொண்டார். எஸ்.என். ராய் பேரில் எவ்விதப் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணமும் எழுதிக் கொடுக்கப்படவில்லை. கம்பெனியானது, மறுபயனுக்கான எஞ்சிய தவணைப் பணத்தை ராய் செலுத்தத் தவறியதாகக் கூறி, மேற்படி தோட்டத்தைத் தந்த் மாரா டீ கம்பெனிக்குப் பதிவு ஆவணம் வாயிலாக விற்றுவிட்டது. சுவாதீனமானது, எஸ்.என். ராய் வசம் இருந்தபடியால், தந்த் மாரா டீ கம்பெனியினால் எடுத்துக்கொள்ளமுடியவில்லை. பின்னர், இந்தியத்

தேயிலை உரிமைக் குழு (Indian Tea Licencing Committee) தந்த் மாரா டீ கம்பெனியைத் தேயிலைத் தோட்டத்தின் உரிமையாளராக (சுவாதீனத்தில் இல்லையெனினும்) ஏற்றுக்கொண்டு, அத் தோட்டத்தினைப் பொறுத்து வெளிநாட்டிற்கு ஏற்றுமதி செய்யும் உரிமைகளை அளித்தது. இந்த நிலையில், பிரபோத் குமார் என்பவர், எஸ்.என். ராயின் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்கீழ் உரிமைகளைக் கோரிச் சுவாதீனத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு, வழக்குத் தொடுத்தார். தந்த் மாரா டீ கம்பெனிக்குத் தோட்டத்தில் எவ்வித உரிமையும் இல்லையென்று கூறவும், அதற்கு ஒதுக்கப்பட்ட வெளிநாட்டு ஏற்றுமதிக்கான உரிமையைக் கோரத் தடை செய்யவும் வேண்டுமென்று அவர் கோரினார். இதற்கான ஓர் உறுத்துக் கட்டளையையும் வேண்டினார். ஆனால், பிரிவி கௌன்சில், இவற்றை ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை. 53 A பிரிவானது, வழக்கிற்கான எவ்வித உரிமையையும் வழங்கவில்லை என்று உரைத்துவிட்டது. இதன்படி வழக்கும் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது.

இங்கிலாந்து நாட்டில் பகுதி நிறைவேற்றல் தகைமை நெறியானது, மந்தமானது மட்டுமன்றிச் செயல்படு தன்மை கொண்டதுமாகும். ஆனால், இந்தியாவில் இது மந்தமானதேயாகும் (இராமச்சந்திரய்யா எதிர் சத்திய நாராயணா, 1964 S.C. 877).

2. உரிமை மாற்றம் பெறவிருப்பவர், சொத்திற்கான எவ்வித உரிமையையும் பெறுவதில்லை : ஓர் உரிமை மாற்றமானது செயல்பட, பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் வேண்டுமெனச் சட்டம் கோரும் பொழுது அதைத் தவிர்க்கவோ, அல்லது ஓர் உரிமை மூலத்தை ஏற்படுத்துவதையோ பிரிவு 53 A செய்வதில்லை. S.N. பானர்ஜி எதிர் கச்சுவார் லைம் அண்டு ஸ்டோன் கம்பெனி லிமிடெட் (1941 P.C. 128) என்ற வழக்கில் அக்கின் பிரபு கூறியுள்ளதைப் போன்று, இப் பிரிவானது வழக்கு செய்யப்படுவதிலிருந்து விலக்கு அளிக்குமாறு ஒருவகைச் சொத்துரிமை மாற்றத்தை ஏற்படுத்துமாறு செயல்படவில்லை என்பது, இப் பிரிவின் வாசகங்களிலிருந்து தெளிவாகத் தெரிகிறது. இஃது எத்தகைய உண்மை உரிமைகளையும் ஏற்படுத்துவது இல்லை. இஃது உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கும், செய்பவருக்குமிடையேயான முரண்தடை உரிமையை மட்டும் ஏற்படுத்துகிறது. இவர்களுக்குக் கீழ் உரிமை மாற்றம் பெறும் மூன்றுமவருக்கு எதிராகச் செயல்படாது.

3. உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுடைய உடைமை உரிமையானது, உரிமை மாற்றம் செய்பவர், மற்றும் அவர்களின்கீழ் உரிமை பெறுபவர்களுக்கெதிராகப் பாதுகாக்கப்படுகிறது : 53 A பிரிவு, உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அல்லது அவர்களுக்குக்கீழ் உரிமை

யைப் பெறுபவர்கள் ஆகியோருக்கு மட்டும் எதிராகச் செயல் படும். இப் பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் யார் என்ற வினு எழும் பொழுது, அத்தகையவர்களின் இன முறைச் சட்டத்தை நோக்கவேண்டும். சுப்பிரமணியம் எதிர் சுப்பாராவ் (75 I.A. 115) என்ற வழக்கினில் ஓர் இந்துத் தாயார், தன்னுடைய மைனர் மகனின் காப்பாளர் என்ற முறையில் அவனுடைய தந்தையின் கடனைத் தீர்ப்பதற்காகச் சொத்தினை விற்கும் ஒப்பந்தத்தினை ஏற்படுத்தினுர். பிரிவி கவுன்சிலின் நீதிக் குழுவானது, அனுமான் பிரசாத் பாண்டே எதிர் பாபுயி (1854—57) 6 ~~M.O.O.~~ I.A. 393 (P.C.) என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்ட சட்ட நிலையின் அடிப்படையில் இவ் வழக்கின் ஒப்பந்தமானது, மைனரின் சார்பாக ஏற்படுத்தப்பட்டது என்றும், எழுதப்பட்ட தேதி யிலிருந்து அவனைக் கட்டுப்படுத்தும் என்றும் (இந்துச் சட்டத்தின் கீழ்க் காப்பாளரின் நிலையைக் கருத்தில் கொண்டு) கூறியுள்ளது. ஆந்திரப் பிரதேச உயர்நீதிமன்றமும் பத்மநாபராஜு எதிர் இலட்சுமி அம்மாள் (A.I.R. 1967 ஆந்திரா, 237) என்ற வழக்கில் ஓர் இந்துப் பொதுக் குடும்பத்தின் தந்தையானவர், குடும்பத்தின் மேலாளர் என்ற முறையில் குடும்பத்தின் நலனுக்காகத் தன்னுடைய மக்களின் சார்பாகக் குடும்பச் சொத்தினை விற்பதற்கு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டபோது உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் மகன், சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோருவதை 53A பிரிவின் கீழ்த் தடுக்கமுடியும் என்று உரைத்துள்ளது.

53A பிரிவின் தேவைகள்

பிரிவு 53A ஐச் செயல்படுத்த வேண்டுமெனில் கீழ்க்கண்ட தேவைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும்.

1. ஓர் அசையாச் சொத்தினை மாற்றுவதற்கு ஓர் ஒப்பந்தம் இருக்கவேண்டும்.

2. அந்த ஒப்பந்தமானது எழுதப்பட்டிருக்கவேண்டும். அதில் உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, அல்லது அவர் சார்பாக வேறு ஒருவரோ கையொப்பமிட்டிருக்க வேண்டும்.

3. உரிமை மாற்றத்தை நிர்ணயிக்கக்கூடிய பேரங்கள் தெளிவாக, உறுதியாக, அறியப்படுவனவாக இருத்தல் வேண்டும்.

4. ஒப்பந்தமானது சட்டப் பூர்வமானதாகவும், மறுபயனுக்கானதாகவும் இருக்க வேண்டும்.

5. ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதி நிறைவேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும். ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து உரிமை மாற்றம் பெற

றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொண்டிருக்க வேண்டும். அல்லது ஏற்கெனவே அவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தி லிருந்தால் தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருக்கவேண்டும். மேலும் ஒப்பந்தத்தின்படி ஏதாவது ஒரு செயலை ஆற்றியிருக்க வேண்டும்.

6. உரிமைமாற்றம் பெற்றவர், ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றி யிருக்க வேண்டும்; அல்லது தன் பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பம் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

இத்தகைய தேவைகள் நிறைவேற்றப்பட்டால், உரிமை மாற்றம் செய்தவரும் மற்றும் அவரின்கீழ் உரிமை மாற்றம் பெறும் எல்லாரும், உரிமைமாற்றம் பெற்றவர், மற்றும் அவரின்கீழ் உரிமையைப் பெறும் எல்லார்க்கும் எதிராக உரிமை கோருவதைத் தடை செய்கிறது. இனி மேற்கண்ட தேவைகளை விரிவாகக் காண்போம்.

1. உரிமை மாற்றம் ஒன்றினைச் செய்வதற்கான ஒப்பந்தம் ஒன்று இருக்கவேண்டும்: இப் பிரிவின்கீழ் விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை, மற்றும் பரிமாற்றும்போன்ற உரிமை மாற்றங்கள் இடம் பெறுகின்றன. இப் பிரிவானது, குத்தகைக்கும், குத்தகைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கும் பொருந்தும், இச் சட்டத்தின் 107ஆவது பிரிவின்படி ஒரு குத்தகையானது, குத்தகை விடுபவர், குத்தகை பெறுபவர் ஆகியோர் இருவரும் கையெழுத்திடவேண்டுமெனக் கூறியுள்ளபோதிலும், ஒரு குத்தகைக்கான ஒப்பந்தத்தில் குத்த கைக்கு விடுபவர்மட்டும் கையொப்பமிட்டிருந்தாலும்கூட, பகுதி நிறைவேற்றத்திற்கான வாதம் அவருக்குக் கிடைக்கும்.

2. ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டிருக்கவேண்டும் : உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, அல்லது அவர் சார்பாக வேறு ஒருவரோ கையெழு தித்திட்டிருக்கவேண்டும். இந்தப் பிரிவின்கீழ் வாய்மொழி ஒப்பந் தத்தைப் பகுதி நிறைவேற்றும் கோட்பாட்டிற்குப் பயன்படுத்த முடியாது. ஒவ்வோர் ஒப்பந்தமும் நிச்சயம் எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும். அதோடு, யார் எழுதுகிறாரோ அவர் கையெழுத்திட வேண்டும்; அல்லது அவருக்குப் பதிலாக வேறு ஒருவர் அவர் சார் பாகக் கையெழுத்திடலாம். வெறும் வாய்மொழி ஒப்பந்தம் மட்டும் போதாது. எனவே, இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து இந்தியச் சட்டத்திற்குச் சற்று மாறுபட்டுள்ளது. ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ் மோசடிச் சட்டத்தின் வாசகங்களுக்கு விலக்களிக்கும்வண்ணம் வாய்மொழி ஒப்பந்தங்கள் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன. 53A பிரிவு, மூல ஒப்பந்தம் செய்யப்படும் காலத்தில் அதில் எழுதப் பட்டு இருக்கவேண்டும் என்பதாக எங்கும் கூறப்படவில்லை என்று

அல்லாம் கங்காதர ராவ் எதிர் தொலலப்பல்லி கங்காராவ் (A.I.R 1968 A.P. 2091) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே, மூலஒப்பந்தம் வாய்மொழியாக இருந்து பின்னர், அதன் எல்லாப் பேரங்களையும் எழுத்து வடிவத்தில் எழுதப்பட்டு உரிமை மாற்றம் செய்பவரால் கையெழுத்திடப்படலாம். முடிவடையாத உரிமை மாற்றங்கள்கூட, ஒப்பந்தங்களாக இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்தி ஏற்றுக் கொள்ளலாம். 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் செய்யப்பட்ட இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 49ஆவது பிரிவின் படியாகப் பதிவு செய்யப்படாத காரணத்தினால் ஓர் உரிமை மாற்றம் செல்லாது என்றாலும்கூட, சான்றுக்காக அவ் வொப்பந் தங்கள் நீதிமன்றங்களில் ஏற்றுக்கொள்ளப்படும்.

3. **ஓர் உரிமை மாற்றத்தை நிர்ணயிக்கக்கூடிய பேரங்கள் தெளிவாகவும் உறுதியாகவும் இருக்கவேண்டும்:** பகுதி நிறைவேற்றும் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனில், ஓர் ஒப்பந்தத்தின் பேரங்கள் தெளிவாகவும் உறுதியாகவும் இருத்தல் அவசியம்.

4. **ஒப்பந்தமானது சட்டப்பூர்வமானதாகவும் மறுபயன் கொண்டதாகவும் இருத்தல் வேண்டும்:** ஒவ்வோர் ஒப்பந்தமும், முறைப்படியானதாக இருத்தல் வேண்டும். சட்டப்படி செல்லாத தாக இருப்பின், இந்தப் பிரிவின் கீழோ, அல்லது தகைமை நெறியின் கீழோ அதை முறைப்படியானதாக்க முடியாது.

5. **ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதி நிறைவேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும்:** இந்தப் பிரிவின்படி உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து சுவாதீனம் பெறுதல் இன்றியமையாதது. இல்லையெனில், இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்த முடியாது. இப் பிரிவானது, பகுதி நிறைவேற்றச் செயல் எது என்பதையும் குறிப்பாக உரைத்துள்ளது. இதன்படி ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து சொத்தின் சுவாதீனத்தை முழுதுமாகவோ, அல்லது ஒரு பகுதியையோ உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெற்றிருக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஏற்கெனவே சுவாதீனத்தில் இருந் தால், அவர் தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருக்கவேண்டும். மேலும் சொத்தின் இயல்பை மாற்றும் வண்ணம் ஏதோ ஒரு மாறுதலையோ, அல்லது புதிதாக ஏதோ ஒன்றைச் சேர்ப்பது போன்றதையோ, அல்லது அதிக வாடகை கொடுப்பதைப் போன்றதையோ ஏதாவது ஒரு செயலை ஒப்பந்தத்தினைத் தொடர்ந்து செய்யவேண்டும்.

இவ்வாறு சுவாதீனத்தை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெற் றிருந்தால்தான், உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அல்லது அவரின்கீழ்

உரிமையைக் கோருபவர் அவரை வெளியேற்ற முயற்சிக்கும் பொழுது, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளபடி தடுக்கமுடியும். ஒப்பீயதை ஒப்பியவாறு நிறைவேற்ற வேண்டும் என்ற உரிமையானது, கால எல்லையினுல் பாதிக்கப்பட்டாலும், இவ் வுரிமையை ஒருவர் கோரமுடியும். இப் பிரிவின் வாசகங்களுக்காகச் சுவாதீனம் நேரடிச் சுவாதீனமாக இருக்கவேண்டிய அவசியம் இல்லை. கொள்நிலை சுவாதீனம்கூடப் போதுமானது. நாஜுசாகிப் எதிர் அப்பாசாஹு (59. Bom. L.R. 303) என்ற வழக்கில் ஒரு நிலமானது பதிவு செய்யப் படா விற்பனை ஆவணத்தின்கீழ் ரூ. 99-15-0 விற்கப்பட்டது. இதைத் தொடர்ந்து வாங்கியவருக்கு நிலக் குடியானவரால் சுவாதீனமானது அடையாளப் பூர்வமாகக் கொடுக்கப்பட்டது. சொத்தினை விற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோரி வழக்குத் தொடர்ந்தபோது, நீதிமன்றமானது வாங்கியவரின் ஒப்பியதை ஒப்பியவாறு நிறைவேற்றவேண்டும் என்ற உரிமையானது கால எல்லையினுல் பாதிக்கப்பட்டாலும்கூடப் பதிவு செய்யப்படாத இந்த விற்பனை ஆவணமானது, இப் பிரிவின்படி ஒப்பந்தமாகக் கருதப்படும் என்று உரைத்துள்ளது.

மேலும் ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து சுவாதீனம் எடுக்கப் பட்டு இருந்து, பின்னர் இவ் வுரிமையைக் கோரி வழக்குத் தொடரும் காலத்தில் சுவாதீனத்தில் இல்லை யெனினும், இப் பிரிவின் பாதுகாப்பினை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெறமுடியும். (அச்சையா எதிர் வேங்கட்டசுப்பாராவ், A.I.R. 1957 A.P. 854) என்ற வழக்கில் நீதிமன்றத்தில் வழக்குத் தொடரும் காலம்வரை சுவாதீனத்தில் இருக்க வேண்டிய தேவை இல்லை என்று கூறப்பட் டுள்ளது. எனவே, சுவாதீனம் முதலில் பெறப்பட்டிருந்து, பின்னர், அதனை இழந்தாலுங்கூட, இப் பிரிவின் பாதுகாப்பை ஒருவர் அதனை இழக்கமாட்டார். ஒப்பந்தத்தின்போது உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஏற்கெனவே சுவாதீனத்தில் இருப்பின், இப் பிரிவின் பாதுகாப்பைப் பெற அவர் சொத்தில் சுவாதீனத்தில் தொடர்ந்து இருக்கவேண்டும்; மேலும் ஏதாவது செயலை ஆற்ற வேண்டும். புதிய ஒப்பந்தத்தின்படி அதிகப்படியாக வாடகை தருவது, அல்லது சுவாதீனத்தில் இருக்கும் அடைமானம் பெற்ற வருக்குரிய சொத்தினை விற்க ஒப்புக் கொண்டால், அதில் பகுதித் தொகையைச் செலுத்துவது போன்ற ஏதாவது ஒரு செயலை அவர் செய்யவேண்டும்.

6. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றி யிருக்க வேண்டும்; அல்லது தன்னுடைய பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பம் கொண்டிருக்க வேண்டும்: உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஒப்பந்தத்தின் தன்னுடைய பகுதியை நிறைவேற்றுவதற்கு விருப்பம்

கொண்டிருக்க வேண்டும். ஏனெனில், ஒப்பந்தத்தின் தன் பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பம் இல்லாதவரின் பேரில் எத்தகைய சலுகையும் இருக்க முடியாது. எனவே, ஒரு சொத்தினை வாங்க விருப்பவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெற்றிருந்து ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற விருப்பமற்றவராக இருப்பின், அவரால் சொத்தின் சுவாதீனத்தை இழப்பதைத் தவிர்க்க முடியாது (பேச்சர் தாஸ் எதிர் அகமதாபாத் நகராட்சி, A.I.R. 1941 பம்பாய், 346). இதைப் போலவே ஒருவர் உரிமை மாற்றத்திற்காக முழு மறு பயனும் செலுத்தி விட்டதாகப் பொய்யுரை உரைத்திருந்து பின்னர், அவர் அதில் ஒரு பகுதியேனும் செலுத்தவில்லை என்பது கண்டறியப்பட்டால், அவர் இப் பிரிவின் பாதுகாப்பைப் பெறமுடியாது (ரங்கோத் எதிர் மனுபாய் I.L.R. 1954 பம்பாய், 194).

பிரிவு 53A-ல் கூறப்பட்டுள்ள உரிமையின் தன்மை

பிரிவு 53 Aஆல் அளிக்கப்படும் உரிமையானது, பிரதிவாதி தனது சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ள அளிக்கப்படும் உரிமையாகும். 'இப் பிரிவானது உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு எதிராகச் சட்டப் பூர்வமான தடையாக இருக்கும்வண்ணம் அமைக்கப்பட்டுள்ளது; இஃது உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எவ்விதச் செயல்படக்கூடிய உரிமையையும் அளிக்கவில்லை (பிரபோத் குமார் எதிர் தந்த் மாரா டீ கம்பெனி A.I.R. 1940 P.C. 1). உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை கோருபவரோ வெளியேறுவதற்காகத் தொடரும் வழக்கில் உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் பிரதிவாதியாய் இருப்பின், அவருக்கு இப் பிரிவின் பாதுகாப்புக் கிடைக்கும். உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நோக்கமானது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை கோருபவரிடமிருந்து தன் சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளுதலாக இருப்பின், அவரது நிலைமை (தாவாவில்) எவ்வாறு இருப்பினும், அவருக்கு இப் பிரிவின் பயன் கிட்டாமல் போகாது (ஈவாஸ் அலி எதிர் பிர்தாஸ்ஜெகான் A.I.R. 1944 Outh, 212). ஒரு டாக்டர் முகமது யூனஸ் என்பவருக்குரிய வீடொன்று லக்னோவில் அமைந்திருந்தது. அவர், வீட்டுக்குடியாள் அபிபுல்லாவை வெளியேற்ற ஒரு தீர்ப்பாணையைப் பெற்றிருந்தார். இம் மனு நடப்பில் இருக்கையில், அபிபுல்லாவின் மனைவி, டாக்டரிடம் சென்று வீட்டை விலை பேசினார். அவருக்கு அதை ரூ. 7800-க்கு விற்க ஒப்புக்கொண்டார். அதற்கு முன்பணமும் செலுத்தப்பட்டது. அதற்கான ரசீதும் கொடுக்கப்பட்டது. பின்னர், வீடானது பதிவு ஆவணத்தின் வாயிலாக ஈவாஸ் அலிக்கு விற்கப்பட்டது. வாங்கியவர், நிறைவேற்றல் மனுவைச் செயல்படுத்த

மூனந்தார். உடனே அபிபுல்லாவின் மனைவி தன்னிடம் ஒப்பந்தமும் சுவாதீனமும் இருப்பதைக் கொண்டு 53A பிரிவின்படி உரிமையைக் கோரி உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் (Code Civl procedure) ஆர்டர் 21, விதிகள் 99, மற்றும் 100-ன்படி மறுப்பினை வெளியிட்டார். அது நீதிமன்றத்தால் தள்ளப்படவே, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் ஆர்டர் 21, விதி 103-ன்படி தாவா தொடர்ந்து (தன் கணவரையும் டாக்டரையும் பிரதிவாதிகளாகச் சேர்த்து) வீட்டின் சுவாதீனத்தில் தனது சொந்த உரிமையின்கீழ் இருப்பதைக்காட்டி, வெளியேற்றும் நிறைவேற்றல் மனுபேரில் தன்னை வெளியேற்றக் கூடாது என்றும், தனது சுவாதீனம் காப்பாற்றப்படவேண்டும் என்றும் கோரினர். அவர் பேரில் இருக்கும் ஒப்பந்தத்தின்படி அவருக்குச் சுவாதீன உரிமை உண்டு என்றும், தாவாவில் வாதியாகத் தோன்றினும் 53 A பிரிவின் பாதுகாப்பு உண்டு என்றும் நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. நீதிபதிகளின் கருத்தின்படி, ~~உரிமையியல் நடைமுறைச்~~ சட்டத்தின் ஆர்டர் 21, விதி 103-ன்கீழான வழக்கு, தற்காப்புத் தன்மை கொண்டதாகும்.

இதைப்போலவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 107 ஆவது பிரிவின்படி இரு தரப்பினரும் கையெழுத்திடாத காரணத்தினல், பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தும், செல்லாத குத்தகையொன்றின் குத்தகைதாரர், சொத்தினைப் பின்னர் வாங்கியவர் வீட்டினை இடிக்கவோ அல்லது வேறு எவ்விதத்திலோ தனது குத்தகையில் தலையிடக்கூடாதென்பதற்காக உறுத்துக் கட்டளை (Injunction) விதிக்க வேண்டும் என்று கோரி வழக்குத் தொடர்ந்தார். 53 A பிரிவின் பயன், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அவர் பிரதிவாதியாக இருக்கும்போது மட்டுமன்று, வாதியாய் இருக்கும் போதுகூடக் கிட்டும்; எனவே, குத்தகைதாரர், தான் கோரிய பரிகாரங்களைப் பெறுவார் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது (இராம் சந்தர் எதிர் மகராஜ் கண்வார் A.I.R. 1939 அலகாபாத், 611).

மேற்கண்ட வழக்குகளின் தீர்ப்புகளையும் காரணங்களையும் ஏற்று, நீதிபதி அப்பாராவ், அச்சய்யா எதிர் வேங்கட சுப்பாராவ் (A.I.R. 1957 A.P. 854) என்ற வழக்கில் இதன் தன்மையை விளக்கிக் கூறியுள்ளார். 'பிரிவு 53 A'-ன் கீழ் உரிமை மாற்றம் பெற்ற ஒருவருக்கு எவ்வித உரிமைமூலம் சேர்வதில்லை என்பது நன்கு முடிவு செய்யப்பட்ட சட்டம். தனக்களிக்கப்பட்ட உரிமையைக் கொண்டு, தனது உரிமையை விளம்பும்படி கோரி, அல்லது சுவாதீனத்தைக் கோரி வழக்கொன்றைத் தாக்கல் செய்ய முடியாது, ஆனல், இந்தப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள்

நிறைவேற்றப்பட்டால், அஃது உரிமை மாற்றம் செய்தவர், சொத்திற்கு எதிராகத் தனது உரிமையைச் செயல்படுத்த முனையும்போது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தனது சுவாதீனத்தைக் காப்பாற்றிக்கொள்ள உதவும். இத்தகைய சட்டப்பூர்வமான உரிமையை அவர் வாதியாக, அல்லது பிரதிவாதியாக இருக்கும்போது பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம். இருப்பினும், அவ்வாறு உரிமையைப் பயன்படுத்துவது கேடயம் போலன்றிக் கத்தியாக இருக்கக் கூடாது. அல்லது .வேறுவகையாகக் கூறினால், அவர் தனது உரிமையைச் செயல்படுத்த முனையக்கூடாது. ஆனால், உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் தாக்குதலைத் தடுக்கலாம்.

மேற்கொண்டு தீர்ப்புகளைக் கவனிக்கும்போது. பிரிவு 53A ல் கூறப்பட்டுள்ள தகைமைநெறிக் கோட்பாட்டினை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தன்னைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளவே பயன்படுத்த வேண்டும்; தாக்குவதற்குப் பயன்படுத்திக் கொள்ளக்கூடாது என்பதும். வழக்கில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் வாதியாகத் தோன்றினாலும் இவ் வுரிமையைப் பயன்படுத்திக் கொள்ளலாம் என்பதும் தெளிவாகிறது.

ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் இந்தியச் சட்டத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

ஆங்கிலப் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டிற்கும் இப் பிரிவிற்கும் உள்ள முக்கிய வேறுபாடுகளாவன:

1. ஆங்கிலக் கோட்பாட்டினில், கூறப்படும் ஒப்பந்தம் வாய்மொழியாக இருக்கலாம். ஆனால், இப் பிரிவின்படி ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டு, உரிமை மாற்றம் செய்தவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

2. பிரிவு 53A-ன்படி, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், ஒப்பந்தத்தில் கூறப்பட்டுள்ள உரிமை தவிர, வேறு உரிமையைக் கோருவதிலிருந்து தடுக்கப்படுவார். உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பகுதி நிறைவேற்றலிலிருந்து எத்தகைய உரிமையையும் கோர முடியாது. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி, இருவரும் வாதியாக இருந்து ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும்படி கோர முடியும். ஒருவர், இன்னொருவருக்கு எதிராக ஒப்பந்தத்தை மீறும்போது அதைத் தடுக்க வழக்குத் தொடுக்கமுடியும்.

3. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றம் தகைமைநெறியில் ஓர் உரிமையை வழங்குகிறது. சட்டப் பூர்வமான உரிமையை அன்று. ஆனால் இந்தப் பிரிவின்படி பகுதி நிறை

வேற்றுமானது, சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளக்கூடிய சட்டப்பூர்வ உரிமையைப் பெறமுடியும். எனவே, இப் பிரிவில் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட தகைமை நெறியானது, மந்தத் தகைமை நெறியேயாகும் (Passive equity). ஆனால், ஆங்கிலத் தகைமை நெறியோ செயல்படக்கூடிய தகைமை நெறியாகும் (active equity). இதைக் கொண்டு, ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கோரும் வழக்கையோ, அல்லது வெளியேற்றலைத் தடுக்கக் கோரி உறுத்துக் கட்டளை கோரும் வழக்கையோ கொணர முடியும்.

4. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி பகுதி நிறைவேற்றச் செயல் சுவாதீனத்தைப் பெறுவது மட்டுமன்றி, வேறு ஏதாவது ஒரு செயலாகக்கூட இருக்கலாம். ஆனால், அவை பிரிவு 53A-யினைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனில் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் சுவாதீனம் பெற்றிருக்கவேண்டும்.

அறிவிக்கையின்றிப் பணங்கொடுத்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்

இப் பிரிவின் விலக்கு வாசகம், இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள பொது விதிக்கு ஒரு விலக்கினைக் கூறுகிறது. (1) உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தினை மறுபயனுடன் பெற்றிருந்தாலும், (2) ஒப்பந்தம் அல்லது பகுதி நிறைவேற்றத்தினைப்பற்றி அறிவிக்கை எதுவும் பெறாமல் இருப்பினும் அவரது உரிமைகள், இப் பிரிவினால் பாதிக்கப்படாது என்று இவ் விலக்கு வாசகம் கூறுகிறது.

விலக்கு வாசகம் பணங் கொடுத்து, ஒப்பந்தத்தின் அல்லது பகுதி நிறைவேற்றத்தின் அறிவிக்கை பெறாது இருக்கும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களின் நலன்களைப் பாதுகாக்கிறது. யார், பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின் பயனைக் கோருகிறாரோ, அவர்தான் பின்னுரிமை பெற்றவர் (Subsequent transferee) ஒப்பந்தம் அல்லது பகுதி நிறைவேற்றத்தின் அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்பதைக் கூறவேண்டும்; அதனை மெய்ப்பிக்க வேண்டும். பின்னுரிமை பெற்றவர், அறிவிக்கை பெற்றிருந்தாரா இல்லையா என்பது பொருண்மைபற்றிய வினாவாகும். இஃது ஒவ்வொரு வழக்கின் விவரங்கள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைப்பற்றியது.

11. மூன்றுமவரின் உரிமைகள்

மோசடி உரிமை மாற்றங்கள்பற்றிய கோட்பாடு

ஏற்கெனவே பல பிரிவுகளில் கண்டவாறு சட்டத்தின் பொது விதியானது, பணங் கொடுத்து நல்லெண்ணத்துடன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவரைப் பாதுகாக்கவேண்டும் என்பதேயாகும். இப் பொது விதி, மீண்டும் 53ஆவது பிரிவில் வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது. கடன் கொடுத்தவர்களை (கடனாளர்களை) மோசடி செய்யும் எண்ணத்தில் ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் கடன் கொடுத்தவர்களால் தவிர்க்கப்படலாம் என்பதாக இப் பிரிவு கூறுகிறது. ஆனால், நல்லெண்ணத்துடன் பணங் கொடுத்து வாங்குபவருக்கு எதிராகக் கடன் கொடுத்தவர்கள் (creditors) பரிகாரம் கோரமுடியாது. அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தினையும் தவிர்க்க முடியாது. இக் கோட்பாட்டின் அடிப்படைக் கருத்து இதுதான். உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், கடன் கொடுத்தவர் ஆகிய இருவரில் யார் பாதிக்கப்படலாம் என்பதில் நல்லெண்ணத்துடன் பணங்கொடுத்து உரிமை பெறுபவரின் நலனை பாதிக்கப்படக்கூடாது என்பதே. கீப்பர் பிரபு என்பார், பேட்ரிட்ஜ் எதிர் கோப் (1758) 28 E.R. 647 என்ற வழக்கில் உரைத்துள்ளபடி கடன் கொடுத்தவர்களை நேரடியாகக் காலந்தாழ்த்தும்படி, அல்லது முட்டுக்கட்டையிடும்படி, அல்லது மோசடி செய்யும்படி எந்த மனிதருக்கும் தன் சொந்தச் சொத்தினை (மதிப்புடை மறுபயனுடனும் நல்லெண்ணத்துடனும் செய்யப்பட்டாலன்றி) மாற்றுவதற்கு எவ்வித அதிகாரமும் கிடையாது. மோசடியுடன் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றம்பற்றிய கோட்பாடு, 53ஆவது பிரிவில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. 53ஆவது பிரிவின் முதல் பகுதி (உரிமை மாற்றம் செய்தவரின்) கடன் கொடுத்தவர்களை (கடனாளர்களை) ~~மோசடி செய்ய~~, அல்லது காலந்தாழ்த்தும்படி செய்யும் எண்ணத்துடன் செய்யப்படும் ஒவ்வொரு அசையாப் பொருள் உரிமை மாற்றமும் அவ்வாறு ~~மோசடி செய்யப்பட்ட~~, அல்லது காலந்தாழ்த்தப்பட்ட கடன் கொடுத்தவர்களால் தவிர்க்கப்படலாம் என்று உரைக்கின்றது. எனினும், இவ் வாசகம், நல்லெண்ணத்துடன் பணங் கொடுத்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களை எவ்விதத்திலும் பாதிப்பதில்லை. 53ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பகுதி, பின்னுரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களை (Subsequent transferee)

மோசடி செய்யும் நோக்கத்துடன் செய்யப்படும் ஒவ்வோர் அசையாப் பொருள் உரிமை மாற்றமும் அத்தகைய பின்னுரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களின் விருப்பப்படி தவிர்க்கப்படலாம் என்று கூறுகின்றது.

53ஆவது பிரிவின் வரலாறு : இப் பிரிவில் கூறப்படும் சட்டக் கொள்கையானது, எலிசபெத் சட்டங்களைப் பின்பற்றி எடுக்கப்பட்டதாகும். 53ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு 1-ல் கூறப்படுகின்ற கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்ய ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள் 13 எலிசபெத் (ச) 5-லிருந்து எடுக்கப்பட்டதாகும். பின்னுரிமை, மாற்றம் பெற்றவர்களை மோசடி செய்ய ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள் 27 எலிசபெத் (ச) 4-லிருந்து பின்பற்றப்பட்டதாகும்.

13 எலிசபெத் (ச) 5 சட்டமானது, 1571-ல் இயற்றப்பட்டது. இது மோசடியாக ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள், கொடைகள் போன்றவற்றுக்கு எதிராகச் செயல்பட இயற்றப்பட்டது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன், இச் சட்டங்கள் பிரசிடென்சி நகரங்களில் அமல் செய்யப்பட்டன. இதன் கொள்கைகள் மற்றப் புறநகர்களில்கூட, நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று என்ற அடிப்படையின்கீழ்ப் பயன்படுத்தப்பட்டன. இவ்விரு சட்டங்களும் பின்னர், இச் சட்டத்தின் பிரிவு, 53ஆல் சட்ட நீக்கம் செய்யப்பட்டன. 53ஆவது பிரிவில் பிறகு, ஆங்கிலச் 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தின் 173ஆவது பிரிவிற்கேற்ப, 1929ஆம் ஆண்டில் சட்டத் திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

சட்டத் திருத்தம் செய்யப்பட்ட இப் பிரிவில் முன்னைய உரிமை மாற்றம், பெற்றவர்கள் மற்றும் கூட்டுரிமையாளர்கள்பற்றிய குறிப்பேதும் இல்லை. ஆங்கிலச் சட்டக் கொள்கைக்கு ஏற்பச் சான்று விதிகளும் புதிய பிரிவில் மாற்றப்பட்டன. உட்பிரிவின் பத்திகள் 3-ம் 4-ம் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டன. புதிய இப் பிரிவினை இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கலாம். ஒரு பகுதி முழுவதும் கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்யும் உரிமை மாற்றங்களையும் மற்றப் பகுதி பின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களை மோசடி செய்ய ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்களையும் கூறுகின்றன.

53ஆவது பிரிவின் எல்லை: இப் பிரிவானது கடனாளர்கள் (கடன் கொடுத்தவர்கள்), மற்றும் பின்னர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள் ஆகியோரை ஏமாற்றச் செய்யும் உரிமை மாற்றங்களைப்பற்றி மட்டுமே கூறுகின்றது. இப் பிரிவின் கோட்பாடுகள் தகைமை நெறியின்படி அமைந்ததாகும். எனவே, இச் சட்டம் நேரடியாக

அமல் செய்யப்படாத இடங்களில்கூட, இக் கொள்கைகளைப் பயன்படுத்தலாம். 53 ஆவது பிரிவு அசையாச் சொத்துகளின் உரிமை மாற்றங்களை மட்டுமே குறிப்பிடுகின்றது. எனவே, தீர்ப்பாணை பெற்றவர் கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்ய ஏற்படுத்தும் தீர்ப்பாணை மாற்றங்கள் போன்றவற்றிற்கு இது பொருந்தாது. இப் பிரிவின்படி உரிமை மாற்றமானது உண்மையான உரிமை மாற்றமாக இருக்கவேண்டும். ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமை மாற்றமானது, பெயரளவிலான, அல்லது உண்மையல்லாத உரிமை மாற்றமாய் இருப்பின், அதனைத் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டியதில்லை; ஏனெனில், உண்மை உரிமை இன்னமும் உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமே இருக்கிறது.

53ஆவது பிரிவின் முதல் பிரிவைப் பின்கண்டவாறு விளக்கலாம், இக்கட்டான சூழ்நிலையில் இருக்கும் A, சொத்தினைத் தனது கடனுளர்களிடமிருந்து மறைப்பதற்காக, அதனை ரொக்கமாக மாற்றிக்கொள்ள விழைகிறார். A-ன் நோக்கத்தை அறிந்து சொத்தினை வாங்குவதன்மூலம் B, அவருக்குத் துணை போகிறார். A-ன் கடனுளர்களை இது மோசடி செய்வதாக இருப்பதால், விற்பனையானது தவிர்க்கத் தக்கதாகும் (பழமலை முதலியார் எதிர் தி சௌத் இந்தியன் எக்ஸ்போர்ட் கம்பெனி, 33 சென்னை, 334). ஆனால் B, A-ன் நோக்கத்தையறியாது, சொத்தினை நல்லெண்ணத்துடன் வாங்கினால், A-ன் கடனுளர்கள் தங்களுடைய பரிகாரத்தைப் ~~பெறச் சொத்து ஒன்றும்~~ விற்பனைக்குப் பிறகு இல்லையெனினும் தவிர்க்க முடியாது. B, சொத்தினைக் கொடைமூலம், அதாவது மறுபயன் ஏதுமின்றிப் பெறுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்ளுவோம். A, தனது கடனுளர்களைக் கொடைமூலம் மோசடி செய்ய எண்ணியிருந்தாரா என்ற அறிவிக்கை பெற்றாலும் பெறாவிட்டாலும் கொடை தவிர்க்கத்தக்கதாகும்.

ஒரு மோசடி உரிமை மாற்றம் கடனுளர்களுக்கு எதிராகச் செல்லாது என்பதன் பொருள், உரிமை மாற்றம் முழுவதையும் தள்ளுபடி செய்வது என்பதாகாது. அது கடனுளர்களுக்கு எதிராகச் செயல்படாது. அதுகூட, அவர்களுக்~~குப்~~ பாத்தியதை அளவிற்கு மட்டுமே செயல்படாது. இவர்களின் பாத்தியதைகளுக்கு உட்பட்டு உரிமை மாற்றம் செல்லக்கூடியது; நிறைவேற்றக்கூடியது (கே. நஞ்சம்மா எதிர் கே. ரங்கப்பா, A.I.R. 1954 சென்னை, 173); இராம்சுப்பா சாஸ்திரி எதிர் அஃபிசியல் ரிசீவர், A.I.R. 1963 மைசூர், 257).

மறுபயனும் நல்லெண்ணமும்

இப் பிரிவின் விலக்கு வாசகத்தின் உரிமைபெற, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் மறுபயனை அளித்தவராகவும் சொத்தினை

நல்லெண்ணத்துடனும் பெற்றவராகவும் இருக்கவேண்டும். கடனு ளர்கள் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராக மோசடியை நிலைநாட்டினால், பின்னர்ச் சொத்தானது முழு மறுபயன் கொடுத்தே பெறப்பட்டதென்பதையும் உரிமை மாற்றம் செய்த வரின் மோசடி எண்ணத்திற்கும் தனக்கும் சம்பந்தமில்லை என் பதையும் மெய்ப்பிக்கும் பொறுப்பு, உரிமை மாற்றம் பெற்ற வரையே போய்ச் சேரும். அவர் சொத்திற்கு நல்ல தொகை கொடுத்தார் என்பதை மெய்ப்பிப்பாரேயானால், நீதிமன்றம், அவர் நல்லெண்ணத்துடனேயே நடந்துகொண்டார் என்று ஏற்றுக்கொள்ளும் (அமர்சந்த் எதிர் கோகுல் 5 B.L.R. 142). இலவசமான உரிமை மாற்றத்தில், உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மோசடி செய்யவே இதனை ஏற்படுத்தினர் என்று மெய்ப்பித்தல் ஒன்றே, உரிமை மாற்றத்தைச் செல்லாததாக்கப் போதுமானது. கொடையைப் பெற்றவர் தன் நல்லெண்ணத்தை மெய்ப்பிக்க வேண்டியதில்லை.

'மறுபயன்' என்ற சொல், இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் பயன் படுத்தப்பட்ட பொருளிலேயே இங்கும் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. எனவே, இஃது அன்பினையும் பற்றினையும் உள்ளடக்காது. அன்பிற் காகவும் நேசத்திற்காகவும் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள், மறுபயன் இன்றி ஏற்பட்டனவாகக் கருதப்படும் (முகமது இசக் எதிர் முகமது யூசப், 8 லாகூர், 544). எனவே, இப் பிரிவின்படி மறுபயன் என்பது, மதிப்புடை மறுபயனுகும். நல்லெண்ணம் என் பதன் பொருளாவது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தைத் தனக்காக வைத்துக்கொள்ள எண்ணம் கொண்டிருக்கவேண்டும். வெளிப்படையாக, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் உரிமையாளராக இருந்துகொண்டு, உண்மையில் உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் நன்மைக்காக அவரிடம் இருப்பதாக இருவரும் இரகசிய உடன்படிக்கை செய்துகொண்டிருக்கக்கூடாது. டிவின் வழக்கும் ஹுக்கிம்வால் வழக்கும் இதனை நன்கு விளக்குகின்றன.

டிவின் வழக்கில் (76 E.R. 809) ஒரு கடனுளி, தன் சொத்து முழுவதையும் உரிமை மாற்றம் செய்து விட்டார். ஆனால், சொத் தைத் தன்னிடமே வைத்துக்கொண்டார். இதை எப்போது செய்தாரென்றால், ஒரு கடனுளரின் வழக்குத் தனக்கு எதிராக நடந்து கொண்டிருக்கும்போது செய்தார். சொத்தினை இவ்வாறு மறைத்தது மோசடியின் சின்னம் என்பதாக நீதிமன்றம் உரைத் துள்ளது. இதுபோன்ற பெயரளவில் நிகழ்த்தும் உரிமை மாற்றங் களுக்கு எலிசபெத் சட்டங்கள் பொருந்தும். உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்திற்காக மறுபயன் செலுத்தியிருப்பதால், அவர் இதிலிருந்து காப்பாற்றப்படுவாரா என்ற வினு இவ் வழக்கில்

எழுப்பப்பட்டது. இதற்குப் பிரபு கோச் என்பார் பதிலளித்தார். 'ஒருநல்ல மறுபயன்கூட நல்லெண்ணத்துடன் இல்லாவிடின் போதுமானது அன்று'. எனவே, ஓர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தன் சொத்தினைக் காப்பாற்றிக்கொள்ள நல்ல மறுபயனைச் செலுத்தியிருந்தால் மட்டும் போதாது. அதற்காக நல்லெண்ணத்துடன் நடந்து கொண்டிருக்கவேண்டும். கடனாளி, தனது கடனாளர்களை மோசடி செய்யும் திட்டத்தில் எவ்விதத்திலும் பங்கு கொண்டிருக்கக்கூடாது.

மோசடியில் பெரும் பங்கு கொண்டவராய் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் இருப்பின், அவருக்கு எவ்விதப் பாதுகாப்பும் கிடைக்காது. மேற்கோளாக ஒரு வழக்கைப் பார்ப்போம். A' என்பவர், தனது கடனாளர், தன்னை மிகவும் நெருக்கிக் கொண்டிருப்பதாகவும், பணத்தை எளிதாக மற்றவர்களின் கண்களிலிருந்து மறைத்துவிடலாம் என்பதால், சொத்தினை விற்பதாகவும் B-யிடம் கூறுவதாக வைத்துக் கொள்வோம். B, மறுபயன் செலுத்திச் சொத்தைப் பெற்றுக் கொள்கிறார். இங்கு, B, மறுபயன் செலுத்தியிருந்தாலுங்கூட, மோசடியில் பங்கேற்று இருப்பதால், விற்பனையானாலும்கூட, நீதிமன்றத்தினால் அது தவிர்க்கப்படலாம் (பழமலை முதலியார் எதிர் சௌத் இந்தியன் எக்ஸ்போர்ட் கம்பெனி, 33 சென்னை, 334). உரிமை மாற்றம் மோசடி எண்ணம் கொண்டு விற்கும்போது உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், (1) நல்லெண்ணத்துடன் நடந்து கொண்டும், (2) மறுபயன் செலுத்தியும் இருப்பாரேயானால், அவர் இதிலிருந்து காப்பாற்றப்படுவார் என்பது தெளிவு. உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் மோசடி நடவடிக்கையில் பங்கு கொள்ளாமையே உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நல்லெண்ணத்தைக் காட்டும் அறிகுறியாகும்.

முசாஹர் சாகு எதிர் ஹகீம்லால், (32 I.C. 343 P.C.): இவ்வழக்கில் A என்பவர், B-க்குக் கடன் கொடுத்தவர். தன் கடனைத் திரும்பப் பெற 1900ஆம் ஆண்டு டிசம்பரில் வழக்குத் தொடுத்தார். வழக்கு விசாரணையில் இருக்கும்போது 1909ஆம் ஆண்டு ஜனவரியில் B-ன் சில சொத்துகளைத் தீர்ப்புக்கு முன் ஜப்தி செய்ய மனுக் கொடுத்தார். பிப்ரவரியில் B, தனக்குச் சொத்தினை மாற்றும் எண்ணம் இல்லை என்று கூறவே, A-ன் மனு தள்ளப்பட்டுவிட்டது. ஆனால், செப்டம்பரில் B, சொத்தைத் தனக்குக் கடன் கொடுத்த இன்னொருவருக்கு விற்றுவிட்டார். "A-ன் கடனை இவ் விற்பனை முறியடைத்துவிட்டாலும் மறுபயனுடன் உண்மையான ஒரு கடனைத் தீர்க்கவே விற்கப்பட்டுள்ளது; தனக்காக எந்தப் பயனையும் எடுத்துக்கொள்ளவில்லை. கடன் கொடுத்தவர்களில்

ஒருவரைவிட, இன்னொருவருக்கு முன்னுரிமை கொடுப்பது தவறு அன்று. எனவே, 53 ஆவது பிரிவின்படி தவிர்க்கத்தக்கதன்று என்பதாக நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

கடனாளர்களை மோசடி செய்ய, அல்லது ஏமாற்றக்கொண்டிருக்கும் எண்ணத்தையறிதல் முறை : கடனாளர்களை ஏமாற்றுவதற்காக, அல்லது மோசடி செய்வதற்காகச் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றங்கள், 53 ஆவது பிரிவின் அடிக்குறிப்பில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு மோசடி உரிமை மாற்றங்கள் ஆகும். மோசடி என்பது, இப் பிரிவின்படி, கடனாளர்களை மோசடி செய்ய, அல்லது காலம் தாழ்த்தும் எண்ணத்தில் அடங்கியிருக்கிறது. எண்ணமானது கடனாளர்களைப் பொதுவாக மோசடி செய்வதாக இருக்கவேண்டும். குறிப்பாக ஒருவரை மட்டுமன்று. ஒரு குறிப்பிட்ட உரிமை மாற்றமானது, இப் பிரிவின்படி மோசடியானதா, இல்லையா என்பதைக் காணக் கடனாளி கடனாளர்களை ஒட்டு மொத்தமாக ஏமாற்றும் வகையில், (1) சொத்தை மறுபயனின்றி மாற்றினாரா, அல்லது (2) தன்னுடைய நன்மைக்காகச் சொத்தினை வைத்துக்கொண்டு மாற்றினாரா, என்பதைக் காணவேண்டும். மேற் குறிப்பிட்ட வண்ணம் ஏமாற்றும் எண்ணம் இல்லாமல் இருந்தாலோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் இருந்து, தனக்காக எவ்விதத்திலும் சொத்தைத் தக்க வைத்துக்கொள்ளாமல் இருந்தாலோ, உரிமை மாற்றம் மோசடியானது அன்று. இதனைத் தவிர்க்க முடியாது.

கடனாளர் (Creditor) என்பவர் யார் ?

53 ஆவது பிரிவின் பொருளின்படி கடனாளர் என்பவர், ஒரு குறிப்பிட்ட, அல்லது நிர்ணயிக்கப்பட்ட பணத்திற்குப் பாக்கி பெறவேண்டியவர் ஆவார். இதன்படி, கடனுக்காக ஒரு தீர்ப்பாணையைப் பெற்றவர், மற்றும் தனது பாத்தியதையை மெய்ப்பிக்க வேண்டிய சாதாரணக் கடனாளர் ஆகியோர் கடனாளர் ஆவர். மோசடி உரிமை மாற்றத் தேதிக்குப் பின்னர்க் கடனாளராக ஆனவர்கூட, இப் பிரிவின்கீழ் வருவர் (நஞ்சம்மா எதிர் ரங்கப்பா A.I.R. 1954 சென்னை, 173). ஆனால், ஒரு தீங்கிற்காக, அல்லது ஒப்பந்த முறிவிற்காக அறுதியிடப்படாத இழப்பீட்டைக் கோருபவர்களோ, அல்லது காலக்கெடு கடந்த கடனைத் திரும்பப் பெற வேண்டியவர்களோ கடனாளராக மாட்டார். வாடகை தர வேண்டிய ~~குடியானவரின்~~ மேலாளரும் மணக்கொடையைப் பெற வேண்டிய முகம்மதிய மனைவியும் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற வேண்டிய இந்து மனைவியும் கடனாளர்களாகக் கருதப்படுவர். தீர்ப்பாணை பெற்றவர் அல்லாத ஓர் ஏல விற்பனையாளர், இப்

பிரிவின்படி கடனுளர் ஆகமாட்டார். அடைமானம் பெற்றவர்களைப் பொறுத்தவரை, அவர்களுடைய கடன், சொத்தின்மீது பிணையமாகப் பெற்றிருக்கும்வரை கடனுளர்காளாகக் கருதப்பட மாட்டார்கள். பின்னர், எழும் எத்தகைய மோசடி, அல்லது ஏமாற்று உரிமை மாற்றங்களால் அவர்களுடைய அடைமானம் பாதிக்கப்படாது (காஞ்சன் எதிர் பைஜ்நாத், 19 கல்கத்தா, 336). எனினும், அடைமானதாரரின் தனிப்பட்ட பொறுப்பிற்கு அடைமானம் உட்பட்டதாக இருந்து, பிணையத்தொகை போதுமானதாக இல்லாமல் இருப்பின், மீதித் தொகைக்கு அவர் கடனுளராகக் கருதப்படுவார். இதைப் போல, அடைமானம் பெற்றவர் பிணையத் தொகையைத் துறந்தாலோ, அல்லது, ஏதாவதுகாரணத்தினுல் அஃது இல்லாமல்போகும் போதோ, அவர் கடனுளராகக் கருதப்படுவார். இப் பிரிவின் பாதுகாப்பு அவருக்குக் கிடைக்கும்.

வழக்கானது பலரின் சார்பாக இருக்கவேண்டும்

ஒரு மோசடி உரிமை மாற்றம், மோசடி செய்யப்பட்ட எந்த ஒரு கடனுளராலும் தவிர்க்கப்படலாம். இதற்கான வழக்கானது, கடனுளியின் எல்லாக் கடனுளர்களின் சார்பானதாக (respresentative) இருக்கவேண்டும். இல்லையெனில், ஒவ்வொரு கடனுளர்களின் வெவ்வேறு தனிப்பட்ட வழக்குகளால் துன்புற நேரும் (பர்ஜோர்ஜி எதிர் தும்பாய், 16 பம்பாய், 1; வேலம்மா எதிர் இராய செனுய், A.I.R. 1963 கேரளா, 356). இதற்காக ஒவ்வொரு வழக்கிலும் வாதியைத் தவிர, வேறு கடனுளர்களும் இருக்க வேண்டிய ~~தேவையில்லை~~. வாதிமட்டுமே கடனுளராக இருப்பினும், வேறு ஒருவர் இல்லாவிடினும் பலரின் சார்பான வழக்கைத் தொடரலாம் (பாஸ்கரன் எதிர் பில்லர் காசிம் சாகிபின் கடனுளர்கள், A.I.R. 1965 ஆந்திரா, 68; மாநிலம் எதிர் கியானி பீர்சிங், A.I.R. 1968 பஞ்சாப், 479).

மோசடியை மெய்ப்பித்தல்

ஒவ்வொரு வழக்கிலும் கடனுளர்கள், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், மோசடி செய்யும் எண்ணத்துடன்தான் உரிமை மாற்றம் செய்தார் என்பதை மெய்ப்பிக்கவேண்டும். இது சூழ்நிலை சான்று மூலமே மெய்ப்பிக்கப்படவேண்டும். ஆகவே, ஓர் உரிமை மாற்றமானது, இலவசமாக அல்லது பற்றுக்குறை மறு பயனுக்காக ஏற்படுத்தப்பட்டிருப்பின், அஃது ஒரு மோசடி உரிமை மாற்றத்திற்குச் சான்றுக இருக்கலாம். ஆனுல், இது மட்டும் மோசடியை மெய்ப்பிக்கப் போதுமானதன்று. ஒவ்வொரு வழக்கும், அதன் சூழ்நிலையைப் பொறுத்தது. இது பொருண்மைபற்றிய வினுவாகும். எனவே, கடனுளியிடமிருந்து கடன் பாக்கி வரவேண்டியிருக்கிறது

என்பது மட்டுமே மோசடி எண்ணத்தை நிலைநாட்டப் போதுமான தன்று (ரதன்சந்த் எதிர் கிசன்சந்த், A.I.R. 1938 லாகூர், 135). தோதா எதிர் தான்பாய்ஜி, 23 பம்பாய், 1 என்ற வழக்கில் கணவனுக்குப்பின் சொத்தில் ஆயுள் பாத்தியம் பெற்ற ஒரு விதவை, தன்னுடைய தீர்ப்புக் கடனாளருக்குச் (judgment creditor) சொத்துச் சேராமல் இருக்க, சொத்தில் தனக்கு உள்ள நலன்களைத் தன் மகனுக்கு விட்டுக்கொடுத்துவிட்டார். இவ்வாறான விட்டுக் கொடுத்தல் தீர்ப்பு, கடனாளரை மோசடி செய்யும் உரிமை மாற்றம் ஆகும். இவற்றைத் தவிர்க்கலாம் என்பதாகத் தீர்ப் பளிக்கப்பட்டுள்ளது. சில வழக்குகளில் பாகப்பிரிவினை உரிமை மாற்றமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. இப் பிரிவின்படி கடனாளர்களை மோசடி செய்வதற்காகப் பாகப்பிரிவினை செய்தால், இப் பிரிவின்படி அது தவிர்க்கத்தக்கதாகும் (விநாயக் எதிர் மொரேஸ்வர், A.I.R. 1944 நாகபுரி, 44 F.B.).

53ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனில் கீழ்க்கண்ட வாறு உரிமை மாற்றம் அமையவேண்டும். உரிமை மாற்றமானது, கடனாளர்களைக் காலந்தாழ்த்துவதாக, அல்லது முறியடிப்பதாக இருக்கவேண்டும். இதற்காக உரிமை மாற்றம் உண்மையானதாக இருக்கவேண்டும். பெயரளவில் இருப்பதாக இருக்கக்கூடாது. மேலும், உரிமை மாற்றம், கடனாளர்களைப் பொதுவாக ஒருமித்து முறியடிப்பதாக இருக்கவேண்டும்.

ஒரு கடனாளருக்கு மட்டும் மோசடியாக முன்னுரிமை அளித்தல்

53ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கூறப்படுகின்ற உரிமை மாற்றமானது, கடனாளர்களை ஒருமித்து முறியடிப்பதாக, அல்லது காலம் தாழ்த்துவதாக அமையவேண்டும். உரிமை மாற்றமானது, ஒரு குறிப்பிட்ட கடனாளருக்குமட்டும் முன்னுரிமை அளிப்பதாக இருந்தால், 53ஆவது பிரிவின்கீழ் வராது. மற்றக் கடனாளர்களை முறியடிப்பதாக, அல்லது காலம் தாழ்த்துவதாக இருந்தாலுங்கூடத் தன் கடனை நிறைவு செய்யும் வகையில் உரிமை மாற்றம் ஒன்றை ஏற்படுத்தித் தன் நலன்களை ஒருவர் காப்பாற்றிக் கொள்வதில் தவறேதும் இல்லை. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ் ஒரு குறிப்பிட்ட, அல்லது சில கடனாளர்களை மட்டும் தேர்ந்தெடுத்து அவர்களுடைய கடன்களுக்கு மட்டும் தன் முழுச் சொத்தினை அளித்தாலுங்கூட, உரிமை மாற்றம் செல்லாமல் போகாது.

ஆங்கிலச் சட்ட விதி, இந்தியச் சட்டத்திலும் பின்பற்றப்படு கிறது. இதுபற்றிய விதி, முசாகர் சாகு எதிர் ஹக்கீம் லால் (43 கல்கத்தா, 521 P.C.) என்ற வழக்கில் தெளிவாக விளக்கிக்

கூறப்பட்டுள்ளது. ஒரு குறிப்பிட்ட கடனாளரின் கடன்களை மட்டும் தீர்க்க சிலரை மட்டும் தேர்ந்தெடுத்து முன்னுரிமை அளித்து அவர்கள் பேரில் உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்தலாம். அதாவது, ஒருவர் கடனை மட்டும் தீர்த்துவிட்டு, மற்றவர் கடனைத் தீர்க்காமல் விடலாம். ஆனால், தனக்காக எவ்வித நலனையும் பெற்றுக்கொள்ளலாகாது. ஒருவரை மட்டும் விரும்பித் தேர்ந்தெடுத்தல் நொடிப்பு நிலைச் சட்டத்தின்கீழ் மோசடியாக இருந்தாலுங்கூடப் பொதுச் சட்டத்தின்கீழ்க் குற்றம் சாட்டமுடியாது (வெங்கம்மா எதிர் அஃபிசியல் ரிசீவர், இராஜமுந்திரி, 1935 சென்னை, 250).

மோசடி உரிமை மாற்றமும் நொடிப்பு நிலைச்சட்டமும்

53ஆவது பிரிவின் முதலாவது உட்பிரிவின் மூன்றாவது உட்பிரிவு: இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள எந்தச் சட்ட வாசகமும், அச் சமயத்தில் நடைமுறையில் இருக்கும் நொடிப்புநிலைச் சட்டத்தைப் பாதிக்காது. அதாவது, இங்குக் கூறப்படும் சட்ட வாசகங்கள் எவ்விதத்திலும் மீறுவதில்லை. 1920ஆம் ஆண்டு நொடிப்புநிலைச் சட்டத்தின் 53, 54ஆவது பிரிவுகளின்படி தானாக, இலவசமாக நொடிப்புநிலைத் தீர்ப்புக்கு முன் இரண்டாண்டு முன் ஏற்படுத்தப் படும் உரிமை மாற்றங்களும் மூன்று மாதத்திற்குள் மறுபயனுடன் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்களும், அஃபிசியல் ரிசீவரால் தவிர்க்கத்தக்கன. சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 53ஆவது பிரிவின் படி தவிர்க்கத்தக்கதா இல்லையா என்பதை நோக்கவேண்டியதில்லை. ஒரு கடனாளருக்கு மட்டும் முன்னுரிமை அளித்து உரிமை மாற்றம் செய்வது, 53ஆவது பிரிவின்படி தவறாகாது. ஆனால் கடன் வாங்கியவர், நொடிப்பு நிலையர் என்று தீர்மானிக்கப்பட்டால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் மோசடியான முன்னுரிமை கொண்டது என்பதாக நடவடிக்கை எடுக்கலாம். எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு வழக்கைப் பார்ப்போம். ஒருவர், தன் உறவினர் A-க்கு ஒரு கடனைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டிருந்தார். அவர் கடனாளி நொடிப்பு நிலையில் இருந்ததையும், அவர் வேறு கடனாளர்களால் நெருக்கப்படுவதையும் அறிந்து, தனது அடைமானக் கடனை முதலில் தீர்க்கும்படி கோரினார். இத்தகைய அடைமானம் 53ஆவது பிரிவின்படி தவிர்க்கத்தக்கதன்று. ஏனெனில், மற்ற கடனாளர்களுக்கு ஒன்றும் கிடைக்காவண்ணம் ஒரு கடனாளரை மட்டும் தேர்ந்தெடுத்து அவருக்கு முன்னுரிமை அளிப்பது 53ஆவது பிரிவின்கீழ் முறையானது. ஆனால், கடனாளி நொடிப்பு நிலையர் (insolvant) என்று அடைமானத் தேதியிலிருந்து மூன்று மாதத்திற்குள் தீர்மானிக்கப்படும்போது, அஃபிசியல் ரிசீவரால் அடைமானம் தவிர்க்கப்படலாம் (ராஸ் மோகன் எதிர் கிறிஸ்டோதாஸ், 33 C.W.N. 982).

தரப்பினர் சம அளவு குற்றம் புரிந்திருத்தல்

ஓர் உரிமை மாற்றம் மோசடியின் பொருட்டு ஏற்பட்டு இருப்பின், நீதிமன்றம் தனது உதவியைக் குற்றம் புரிந்தவருக்கு அளிக்காது. இதுபோன்ற சமயங்களில் விழுகின்ற இடத்திலே கிடக்க விடவேண்டும் என்ற கொள்கை பின்பற்றப்படுகிறது. இக் கொள்கையானது, in pari delicto potior est conditio possidentis என்ற முதுமொழியில் அடங்கியுள்ளது.

எனவே, மோசடியானது நிறைவேற்றப்பட்டிருந்து சுவாதீனமானது உரிமை மாற்றம் பெற்றிருப்பவரிடம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அதை மீண்டும் உரிமை மாற்றம் செய்தவர் பெற முடியாது. மேற்கூறிய முதுமொழியைச் செயல்படுத்த வேண்டுமெனின், சட்ட விரோதமான ஒப்பந்தம் முழுமையாக நிறைவேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்ற அவசியம் இல்லை. அதில் பெருமளவு நிறைவேற்றப்பட்டிருந்தால் போதுமானது. ஆனால், சுவாதீனமானது உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமே இருக்கும்; அதனை உரிமை மாற்றம் பெற முடியாது.

குட்டப்பா எதிர் பாலாஜி (1941 பம்பாய், 274) என்ற வழக்கில் இம் முதுமொழியில் செயல்பாட்டுத் தன்மை மிக விளக்கமாகக் கூறப்பட்டுள்ளது.

1. ஒரு பக்க அல்லது இருபக்க மோசடியானது, வெற்றிகரமாக நிறைவேற்றப்படாமலிருந்தால், எவரும் மோசடிப் பேரத்தை மறுத்தளிக்கவோ, அல்லது சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெறவோ, அல்லது தனது உரிமைமூலத்தை மெய்ப்பிப்பதன்மூலம் தக்க வைத்துக்கொள்ளவோ முடியாது.

2. மோசடியானது, நிறைவேற்றியிருக்கும்போது (i) ஒரே ஒரு தரப்பினர் மட்டும் மோசடியாகச் செயல்பட்டிருந்தால் வாதியாக, அல்லது பிரதிவாதியாக எப்படியிருப்பினும் தன்னுடைய மோசடியைக் காரணங்காட்டி வாதிக்க அனுமதிக்கப்பட மாட்டார்; (ii) இருவரும் சம அளவில் மோசடி புரிந்திருப்பின், அந்த மோசடி உடன்படிக்கையைச் செயல்படுத்த நீதிமன்றம் அனுமதிக்காது. யாரிடம் சுவாதீனம் இருக்கின்றதோ அவரையே ஆதரிக்கும். இதன் விளைவு என்னவெனில், (a) கூட்டாக மோசடி புரிந்திருப்பதாகக் கூறி, வாதி பரிகாரம் கோரினால் அவரது வழக்குத் தள்ளப்படும். (b) வாதி, மோசடியை மறைத்துப் பரிகாரத்தைக் கோரினால், பிரதிவாதி இத்தகைய மோசடியைக் காரணம் காட்டி எதிர்வாதம் செய்து கூட்டு மோசடியை மெய்ப்பித்து வாதியின் பரிகாரத்தை முறியடிக்கலாம்.

குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளில் மட்டும் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அதிகாரம் கொண்டவர்கள் ஏற்படுத்தும் உரிமை மாற்றங்கள்

பிரிவு 38 : ~~நேர்மையுடன்~~ உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு இருக்கக்கூடிய உரிமையைபற்றிச் சரியான விசாரணையை மேற்கொண்டு, பின் நல்லெண்ணத்துடன் பணங்கொடுத்துச் சொத்தினை வாங்குபவருக்கு ஆதரவான தகைமைநெறியைப்பற்றி 38ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. சொத்துக்குரியவர் தம், விருப்பப்படி எப்படி வேண்டுமானாலும் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். இவ் வுரிமையை யாரும் மறுக்க முடியாது. சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர் தவிர, வேறு சிலரும் சில சமயங்களில் சொத்தினை மாற்றுவதற்குச் சட்டப்பூர்வமான அதிகாரம் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. இந்துப் பொதுக் குடும்பத்தின் மேலாளர், இந்து விதவை, மைனரின் காப்பாளர், பொறுப்புரிமையர், நிறைவேற்றுளர், மற்றும் அறங்காவலர் போன்றவர்கள் இவர்கள். இவர்களுக்கு மாறக்கூடிய சில சூழ்நிலைகளில் அசையாச் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அதிகாரம் உண்டு. முறையான தேவைக்காக (legal necessity) ஓர் இந்து மைனரின் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்தல் போன்றது. இது வழக்கின் விவரங்களையும் உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் தகுதியையும் போன்றவற்றைப் பொறுத்து இச் சூழ்நிலைகள் மாறக்கூடும்.

சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்வதற்குக் குறுகிய அதிகாரம் கொண்டவர்களிடம், அவர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்வதற்குத் தகுந்த அதிகாரம் இருக்கிறதா என்ற விசாரணையை மேற்கொண்டு நல்லெண்ணத்துடன் அறிவிக்கை பெறுமல், பணங்கொடுத்து வாங்குபவர்களின் நலன்களைக் காப்பாற்றுவதற்காக இப் பிரிவு ஏற்படுத்தப்பட்டது. ஓர் உரிமை மாற்றம் முறையான தேவைக்காக ஏற்படுத்தப்பட்டது என்று கூறப்பட்டு, அத்தகைய தேவையானது, நேரடி சாட்சியத்திஞல் நிறுவ முடியவில்லையென்றாலும், அத்தகைய தேவைக்கான சூழ்நிலைகள் இருந்தன என்பதைக் கவனத்துடன் கூடிய விசாரணைமூலம் அறிந்து, நல்லெண்ணத்துடன் வாங்கினர் என்பது விளக்கப்பட்டால், மேற் கூறப்பட்ட சூழ்நிலைகள் இருந்தனவாகக் கொள்ளப்படும் (ஆனந்த் ராம் எதிர் எட்டா மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், A.I.R. 1917 P.C. 188).

அசையாச் சொத்துகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 5 முதல் 37 வரையிலான பிரிவுகள், அசைவியல் மற்றும் அசையாச் சொத்துகள்பற்றிய

உரிமை மாற்றங்கள் குறித்துக் கூறுகின்றன. பிரிவு 38 முதல் 53 A வரை கூறப்படுகின்ற பிரிவுகள் அசையாச் சொத்துகள் குறித்த உரிமை மாற்றங்கள்பற்றிக் கூறுகின்றன. எனவே, 38ஆவது பிரிவில் கூறப்படுகின்றவை அசையாச் சொத்துகள் குறித்து மட்டுமே பொருந்தும்.

38ஆவது பிரிவிற்கும் 41ஆவது பிரிவிற்கும் உள்ள வேறுபாடு 38ஆவது பிரிவு பொருந்துகின்ற வழக்குகளில், உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்குக் குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் அதிகாரம் இருக்கும். அத்தகைய சூழ்நிலைகளில் செய்யப்படுகின்ற உரிமை மாற்றங்கள் சொத்திற்குச் சம்பந்தப்பட்ட எல்லாரையும் கட்டுப்படுத்தும். 41ஆவது பிரிவு பொருந்துகின்ற வழக்குகளில் உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்குச் சொத்தினை மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் இருப்பதில்லை. எனினும், உரிமை மாற்றம் உண்மையான உரிமையாளரை முரண்தடைக் கோட்பாட்டின்படி கட்டுப்படுத்தும்.

உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் கடமை

சில குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளில் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அதிகாரம் பெற்றவர்கள் மறுபயனுடன் உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், சொத்தில் குறையில்லாத உரிமைமூலம் பெறச் சில கடமைகள் ஆற்றவேண்டியுள்ளது. இந்தக் கடமையானது உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான சரியான காரணம் இருந்தது என்பதைக் கண்டறியும் விசாரணையில் அடங்கியுள்ளது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் நல்லெண்ணத்துடன் செயல்பட்டு, உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு ஏற்ற காரணம் இருந்தது என்பதைத் தகுந்த விசாரணைமூலம் திருப்தி கொண்டால் போதுமானது. அவர் நல்ல ஒரு உரிமைமூலம் பெறுவார்; உரிமை மாற்றம் முழுமை பெற்றபோது அத்தகைய சூழ்நிலைகள் இருந்தன என்பதை நீதிமன்றமும் அனுமானிக்கும். ஆனால், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் கூற்றினை தவிர, வேறு தனிப்பட்ட தகுந்த விசாரணையை மேற்கொள்ளத் தவறினாலோ, அல்லது சாதாரண மனிதனும் செய்யக்கூடிய கவனத்துடன் கூடிய விசாரணையைச் செய்யாமல் அசட்டையாகச் செய்தாலோ, ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமை மாற்றமானது பின்னுரிமையராலோ, அல்லது சொத்தின் பயன் பெறுபவராலோ தவிர்க்கத்தக்கதாகும். சரியென்று சொல்லத்தக்க சூழ்நிலைகள் இருந்தன என்பதையும், தான் தகுந்த விசாரணையை நல்லெண்ணத்துடன் மேற்கொண்டதையும் நீதிமன்றம் மனநிறைவு கொள்ளும் வகையில் விளக்கவேண்டியது உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் பொறுப்பாகும்.

பிரிவு 38-ல் கூறப்படுகின்ற வாசகங்களாவன: ஏறத்தாழ பிரிவி கவுன்சிலின் அனுமான் பெர்சாத் எதிர் பாபுயீ (6 M.I.A. 393) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்ட விளக்கங்களின் அடிப்படையில் அமைந்திருக்கின்றன. இவ் வழக்கில் கூறப்பட்டது ஒரு மைனரின் காப்பாளரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமை மாற்றம்பற்றியே எனினும், இதில் கூறப்படும் கருத்துகள், இந்து விதவை, மற்றும் குறுகிய உரிமை கொண்டோர், அறங்காவலர், பொது இந்துக் குடும்பத் தந்தை போன்றோரால் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்களுக்கும் பொருந்தும்.

முறையான தேவைக்காகச் சொத்து மாற்றப்படுவதாகக் கூறப்பட்டுச் சரியான விசாரணையும் மேற்கொள்ளப்பட்டுச் சொத்து வாங்கப்பட்டபின், மறுபயனில் ஒரு பகுதி முறையான தேவைக்காகப் பயன்படுத்தப்படவில்லை எனினும், விற்பனையானது செல்லாமல் போகாது (கிருஷ்ணதாஸ் எதிர் நாதுராம், 54 I.A. 79). ஆனால், ஒருவர் எத்தகைய விசாரணையும் மேற்கொள்ளாமல் ஒரு சொத்தினை வாங்கினால், அதன் பொறுப்பு அவரையே சாரும்.

குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் மட்டும் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்ய அதிகாரம் கொண்டவரிடமிருந்து குறையில்லா உரிமைமூலம் பெற உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றவேண்டும். அவையாவன: (1) உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் கூடியதாக இருக்கவேண்டும். (2) எந்தக் குறிப்பிட்ட சூழ் நிலைகளில் ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டிருக்கிறதோ, அச் சூழ்நிலைகளில் மட்டும் உரிமை மாற்றம் நடைபெறவேண்டும். (3) உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், மேற் குறிப்பிட்ட சூழ்நிலை இருக்கிறதா என்பதைக் காணத் தகுந்த விசாரணையை மேற்கொள்ள வேண்டும். (4) உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் நல்லெண்ணத்துடன் செயல்பட்டிருக்கவேண்டும்.

உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஓர் உரிமை மாற்றம் சரியென ஏற்றுக் கொள்ளத்தக்க சூழ்நிலை இருக்கிறதா என்பதைக் காண விசாரணையை மேற்கொள்ளவேண்டும். இவ் விசாரணையை மேற்கொண்டவுடன் அவரது கடமை முடிவடைந்துவிடும். அவர் உரிமை மாற்றம் செய்தவர் பணத்தை எவ்வகையில் செலவு செய்தார் என்பதை நோக்க வேண்டியதில்லை.

மூன்றுமவர் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற இருக்கையில் உரிமை மாற்றம் செய்தல்

அசையாச் சொத்தின் வருமானங்களிலிருந்து ஒரு மூன்றுமவர் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி, அல்லது மேம்பாடு, அல்லது திருமணம்,

ஆகியவற்றிற்குப் பணம் பெற உரிமை பெற்றிருக்கையில் மேற் கண்டவற்றின் அறிவிக்கையுடன் சொத்தானது, உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டால், மேற்குறித்த உரிமைகளை உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராக நிறைவேற்ற மூன்றுமவருக்கு உரிமை உண்டு என்பதாக, 39ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. உரிமை மாற்றம் இலவசமாக இருந்தாலும்கூட, மேற்குறித்த உரிமைகளை நிறை வேற்ற முடியும். ஆனால், உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடனும் மூன்றுமவரின் உரிமைபற்றிய அறிவிக்கை இல்லாமலும் இருந்தால், அச் சொத்துக்கு எதிராக நடவடிக்கை எடுக்க முடியாது.

வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெறவிருக்கும் இந்து விதவைகளையும், கைவிடப்பட்ட இந்து மனைவிகளையும் மற்றும் திருமணச் செல வினைப் பெறவிருக்கும் ஒரு பொது இந்துக் குடும்பத்தின் ஆண் மக்களையும் அவர்களுடைய பெண்களையும் பாதுகாக்கும் நோக்கத் துடன் 38ஆவது பிரிவு ஏற்படுத்தப்பட்டது. கணவனுக்கு எதிராகத் தனிப்பட்ட முறையில் மட்டுமல்லாமல், அவனுடைய சொத்து களிலிருந்தும் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற உரிமை கொண்ட இந்து மனைவியின் நலன்களை இப் பிரிவானது பாதுகாக்கிறது (நர்மதாபாய் எதிர் மகாதேவ், 5 பம்பாய், 99). கணவனது நடத் தையாலும் உரிமை மாற்றத்தினாலும் வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பாதிக்கப்படும்போது மேற்குறித்த உரிமையின் அறிவிக்கையுடன் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டிருப்பின், இந்து மனைவியானவர், நீதி மன்றத்தை அணுகிச் சொத்தானது மூன்றும் நபரிடம் இருந் தாலும்கூட, சொத்தினில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (charge) ஏற்படுத்தக் கோரலாம்.

இப் பிரிவானது, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் திருத்தப்பட்டது. இந்தச் சட்டத் திருத்தத்திற்குமுன் உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், இப் பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்ட நபர்களின் உரிமைகளை முறியடிக்கும் நோக்கத்துடன் செய்யப்பட்டது என்றும், மறுபயனுடன்கூடிய உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு அத்தகைய எண்ணம் தெரிந்திருந்தது என்றும் மெய்ப்பிக்க வேண்டும் என்பதாக, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டிருந்தது. ஆனால், தடைமுறையில் முறியடிக்கும் நோக்கத்தையோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்க்கு அத்தகைய எண்ணம் இருந்தது என்ப தையோ மெய்ப்பிப்பது கடினமாயிருந்தது. எனவே, இத்தகைய எண்ணத்தைப் புரிந்து கொள்ள நீதிமன்றங்கள் சில அனுமானங் களை மேற்கொள்ளவேண்டியிருந்தது. எடுத்துக்காட்டாக, வாழ்க் கைப் பொருளுதவிக்குரிய சொத்துகள் எல்லாம் மாற்றப்பட்டால் வாங்குபவருக்குக் குடும்பத்தின் சூழ்நிலை தெரிந்திருந்தது என்றும்

உரிமை மாற்றமானது வாழ்க்கைப் பொருளுதவியை முறியடிக்கும் நோக்கத்துடன் செய்யப்பட்டது என்றும், வாங்குபவர் இதை அறிந்திருந்தார் என்றும் அனுமானிக்கப்பட்டது. இதனால் பல இடர்ப்பாடுகள் ஏற்பட்டன. திருத்தப்பட்ட பிரிவினில் இத்தகைய அனுமானங்கள் நீக்கப்பட்டுவிட்டன. வாங்குபவர்க்கு வாழ்க்கைப் பொருளுதவி உதவிபற்றிய அறிவிக்கை ஒன்றினை மெய்ப்பித்தால் மட்டுமே போதுமானது (வெள்ளையம்மாள் எதிர் ஸ்ரீ குமாரப் பிள்ளை, A.I.R. 1960 சென்னை, 42). உரிமை மாற்றமானது, இலவசமாக இருந்தால் இதுகூடத் தேவையில்லை. வாழ்க்கைப் பொருளுதவி உரிமைக்கு உட்பட்டே உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் உரிமை பெறுவார்.

இப் பிரிவில் குறிப்பிடப்படும் உரிமையானது, ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்தில் ஏற்படுத்தும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு அன்று. எனினும், சொத்தினை உரிமையின் அறிவிக்கை பெற்று வாங்குபவர், வாழ்க்கைப் பொருளுதவி உரிமை போன்ற உரிமைகளுக்கு உட்பட்டே உரிமை பெறுவார். இத்தகைய உரிமையை நீதிமன்றத் தீர்ப்பாணையின்வழி பொறுப்பிணைப் பொறுப்பு மூலமாகவோ, அல்லது தரப்பினரின் ஒப்பந்தம் மூலமாகவோ ஏற்படுத்தலாம். இரண்டாவதைப் பொறுத்தமட்டில், 100ஆவது பிரிவு, வெளிப்படையாக மறுபயனுடன் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப்பற்றிய அறிவிக்கை இல்லையெனில், அவரைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று கூறுவதால், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரைக் கட்டுப்படுத்த அவருக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப்பற்றிய அறிவிக்கை இருக்க வேண்டியது இன்றியமையாதது (ஜம்னுபாய் எதிர் பாலகிருஷ்ணன், A.I.R. 1927 சென்னை, 1092).

இப் பிரிவில் கூறப்படுகின்ற விதி, ஒரு விதிவிலக்குக்கு உட்பட்டது. இது வெளிப்படையாக இப் பிரிவில் கூறப்படவில்லையெனினும், இந்துச் சட்டத்தில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. இந்துச் சட்டத்தின்படி, குடும்பத்தின் கடன்களைத் தீர்க்கும் பொருட்டுக் குடும்பச் சொத்து விற்கப்பட்டால், வாங்குபவர், வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பாத்தியதைபற்றிய அறிவிக்கை இருப்பினும் சொத்தை முழுமையாகவே பெறுவார். காரணம் என்னவெனில், குடும்பக் கடன்கள் இப் பாத்தியதையைவிட, முன்னுரிமை கொண்டவை (இலட்சுமணன் எதிர் சத்தியபாமாபாய், 2 பம்பாய், 494; ஜம்னுபாய் எதிர் பாலகிருஷ்ணன், A.I.R. 1927 சென்னை, 1092) என்னும் சொத்தின் பேரில் வெளிப்படையாக ஏற்படுத்தியிருக்கும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் குடும்பத்தைக்

கட்டுப்படுத்தும் கடனுக்கான தீர்ப்பாணை பெற்ற நிறைவேற்றல் வாங்குபவரின் உரிமையைவிட முன்னுரிமை பெறும் (சோம சுந்தரம் எதிர் உண்ணுமலை, 43 சென்னை, 80).

39ஆவது பிரிவு வாழ்க்கைப் பொருளுதவி, மற்றும் திருமணச் செலவு ஆகியவற்றின் உரிமைகள் மட்டுமன்றி மேம்பாட்டிற்கான முன்னேற்பாடு (Provision for advancement) பற்றியும் குறிப்பிடு கின்றது. ஒரு தந்தை, தன் குழந்தையின் பேரில் சொத் தொன்றை வாங்கினால், அவ்வாறு வாங்குவது பெயரிரவல் மாற்றம் ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடாது. இத்தகைய ஏற்பாடு இந்தியாவைப் பொறுத்தமட்டில் புதிதாகும்.

குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலம் கொண்டவர்கள் நல்லெண்ணத்துடன் செய்யும் மேம்பாடுகள்

பிரிவு 51 : சொத்து முழுமையாகத் தமக்கே உரியது என்ற நம்பிக்கையின் அடிப்படையில் நல்லெண்ணத்துடன் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்தில் மேம்பாடுகள் (improvements) செய்த பின்னர், அவரைவிடச் சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோ ரால் அவர் சொத்திலிருந்து வெளியேற்றப்பட்டால், வெளியேற்று பவரை எந்த அளவிற்கு மேம்பாடு செய்தாரோ அதனைச் செலுத்து மாறோ, அல்லது நடப்பு நிலைக்கு அவரது நலன்களைத் தனக்கு விற்குமாறோ உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் கேட்டுக்கொள்ளலாம். இந்த நேர்மைநெறி சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 51ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. மாற்றப்பட்ட சொத்தில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், செய்கின்ற மேம்பாடுகள்பற்றிய பொதுவான விதியை 51ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. சுவாதீனத்தில் இருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர் செய்யும் மேம்பாடுபற்றிய தனி விதிகள் 63 A-ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

இப் பிரிவில் கூறப்படும் சட்ட விதியானது, 'நேர்மை நெறி யைக் கோருபவர் நேர்மையுடன் நடக்கவேண்டும்' (One who seeks equity must do equity) என்ற முதுமொழியின் அடிப் படையில் அமைந்ததாகும். ஒருவர் பெயரிரவல்தாரரிடமிருந்து நல்லெண்ணத்துடன் சொத்தினை வாங்கிச் சொத்துத் தமக்கேயுரிய தென்ற நம்பிக்கையில் மேம்பாடுகள் செய்கிறார். பின்னர், உண்மையான உரிமையாளர் அதனைப் பெற விழைகிறார். அவர் சொத்தை வேறொருவர் பெயரில் வாங்கி அவரிடம் விட்டு வைத் திருந்தபடியால், சொத்தை எளிதில் பெறமுடியாது. நேர்மைநெறி அடிப்படையில்தான் பெறமுடியும். எனவே, அவர் உரிமை மாற்றம் செய்திருந்த மேம்பாட்டின் மதிப்பு அளவு இழப்பீடு

கொடுத்தால்தான் சொத்தைத் திரும்பப்பெற நீதிமன்றம் உதவி செய்யும். இந்தக் கருத்தின் அடிப்படையில்தான் 51ஆவது பிரிவு அமைந்துள்ளது. ஆனால், 51ஆவது பிரிவு, நிலத்துடன் எவை யெவை பதிக்கப்பட்டிருக்கின்றனவோ, அவை நிலத்தின் பகுதி யாகிவிடும் என்ற முதுமொழிக்கு விதிவிலக்காகும்.

51ஆவது பிரிவினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனின், கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும். (i) இப் பிரிவின்கீழ்ப், பரிகாரம் கோருபவர் அசையாச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராக இருக்கவேண்டும். (ii) சொத்துத் தமக்கே முழுமை யாக உரியது என்ற நம்பிக்கையில் நல்லெண்ணத்துடன் அவர் மேம்பாடுகள் செய்திருக்கவேண்டும். (iii) சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோரால் அவர் வெளியேற்றப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவராய் இருத்தல்

51ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பரிகாரம் கோருபவர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராக இருத்தல்வேண்டும். சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத் தில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் என்ற சொல் வரையறுக்கப் படவில்லை. 5ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள உரிமை மாற்றம் என்ற சொல்லின் அடிப்படையிலேயே உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் என்போர் யாவர் என்பதன் பொருளை நோக்க வேண்டும். இந்த அடிப்படையில் பார்த்தால் உயிலின்வழி உரிமை பெறுபவர் (legatee) உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஆகமாட்டார். இதைப் போலவே, அத்துமீறி நுழைபவர் நீதிமன்ற ஏலதாரர் போன்றோர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஆகமாட்டார்.

சொத்துத் தமக்கே உரியதென்ற நன்னம்பிக்கையில் மேம்பாடுகள் செய்தல்.

51ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி விற்பனை, கொடை, மற்றும் பரிமாற்றம் போன்ற முழுமையான உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். அடைமானங்கள், குத்தகைகள் போன் றவை குறுகிய உரிமை கொண்டவை. 63A பிரிவின்கீழ், அடை மானம் பெற்றவர் சொத்துத் தனது உடைமையில் இருக்கையில் சொத்தை அழிவிலிருந்து காப்பாற்றுவதற்குச் செய்த மேம்பாட்டிற் கான இழப்பீட்டினைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். இதைத் தவிர, அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதல் இன்றிச் செய்த மேம்பாட்டிற் கான இழப்பீட்டை அவர் பெறமுடியாது. குறைபாடுள்ள உரிமை மூலம் பெற்றவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்துத் தமக்கே முழுமையாக உரியது என்ற நம்பிக்கையில் செயல்பட்டு மேம்பாடு செய்யும்போதுதான், 51ஆவது பிரிவு

செயலுக்கு வருகிறது. எனவே, ஒவ்வொரு வழக்கிலும் சொத்துத் தமக்கு முழுமையாக உரிமை உண்டு என்ற நம்பிக்கை இருப்பதைக் காட்ட வேண்டும். கிதார்நாத் எதிர் மாதுமல், 40 கல்கத்தா, 65 P.C. என்ற வழக்கில் ஆயுட்கால உரிமை கொண்டு ஓர் இந்துக் கைம்பெண், எந்த முறையான தேவையுமின்றிச் சொத்தினைப் பெற்றுவிட்டார். பின்னர், சொத்தின் விற்பனையானது, பின்னவை உரிமையால் விலக்கப்பட்டது. இதனிடையில் சொத்தை வாங்கியவர், சில மேம்பாடுகள் செய்துவிட்டார். நீதிமன்றம் அவருக்குஇழப்பீடு அளிக்க உத்தரவு இட்டது. இதைப் போலவே, ஒரு மைனரின் காப்பாளருக்குச் சொத்தை விற்க அதிகாரம் இருக்கிறது என்ற நம்பிக்கையில் சொத்தை வாங்கி மேம்பாடுகள் செய்தார். அவருக்கு 51ஆவது பிரிவின் பயன்கிடைக்கும் என்பதாக இன்னொரு வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது (அரிலால் எதிர் கோர்தன், 51 பம்பாய், 1040). எது எவ்வாறு இருந்தாலும் அத்துமீறி நுழைபவருக்கு இப் பிரிவின்கீழ்ப் பரிகாரம் கிடைக்காது. அவர் எவ்வகையிலும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராகக் கருதப்பட மாட்டார். இதைப் போலவே, மோசடியாக நிலத்தைக் கைக் கொள்ளுபவருக்கும் இப் பிரிவின் பயன் கிட்டாது. இச்சப்பா எதிர் இசினப்பா (A.I.R. 1964மைசூர், 21) என்ற வழக்கில், வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் அரசினால் தனித்தனி நிலங்கள் வழங்கப்பட்டன. பிரதிவாதி, தவறுதலாக வாதியின் நிலத்தைக்கொண்டு மேம்பாடு களைச் செய்தார். 51ஆவது பிரிவின்படி வழங்கப்பட்ட நிலத்தின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராகப் பிரதிவாதி கருதப்படாமல் இவ் வழக்கில் இழப்பீடுதர நீதிமன்றம் மறுத்துவிட்டது.

நன்னம்பிக்கையுடன் செயல்படுவதென்பது, இப் பிரிவின்கீழ் இன்றியமையாதது. நன்னம்பிக்கை (good faith) என்ற சொல், இச் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்படவில்லை. பொது விளக்கச் சட்டத்தில் இது வரையறுத்துக் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி செயல் நேர்மையுடன் செய்யப்பட்டதாக இருக்க வேண்டும். உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய அதிகாரம் இருக்கிறதா என்பதைக் காணத்தகுந்த விசாரணை செய்யாமல் சொத்தினை வாங்குபவர் இப் பிரிவின் பயனைக் கோரலாமா என்பதை நோக்கலாம். அசட்டையாக இருத்தலோ, அல்லது சட்டம் தெரியாத குறையோ நன்னம்பிக்கைக்கு முரண்பட்டதன்று. தன்னுடைய உரிமைமூலம் முறையானது என்ற நம்பிக்கையில் இருக்கும்போது தகுந்த விசாரணை செய்ய வேண்டியதில்லை என்பதாகச் சில வழக்குகளில் கூறப்பட்டுள்ளது. சரியான விதி என்னவெனில், எங்கெங்குச் சட்டத்தின் தகுந்த விசாரணை செய்யவேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதோ அங்கெல்லாம்

தகுந்த விசாரணை செய்யப்படவேண்டும்; தகுந்த விசாரணை செய்யாமல் நன்னம்பிக்கையுடன் செயல்பட்டதாக ஒருவர் கூறமுடியாது. ஒருவர் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் குறித்துச் செய்த விசாரணை போதுமானது என்று நீதிமன்றம் கருதுமானால், அவர் செயல்பட்டது நன்னம்பிக்கையுடன் இருந்தது என்று கருதலாம். ஆனால், வேண்டுமென்றே தகுந்த விசாரணை செய்யாமல் இருந்தால், அவர் நன்னம்பிக்கையுடன் செயல்பட்டதாகக் கூற முடியாது. சொத்து முழுமையாகத் தமக்கு உரியது என்று கருதி நன்னம்பிக்கையுடன் மேம்பாடுகள் செய்தாரா என்பதை ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலைகளையும் மற்ற விவரங்களையும் பொறுத்ததாகும்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தில் மேம்பாடு செய்தல்

51ஆவது பிரிவின் பயனைப் பெறச் சொத்தில் மேம்பாடு ஏதாவது செய்யப்பட்டிருக்கவேண்டும். உரிமை மாற்றம் பெற்றவரே அதைச் செய்ய வேண்டும் என்பதில்லை. அவரது வாரிசுகளோ, அல்லது பிரதிநிதிகளோ செய்தால்கூடப் போதுமானது. நாராயணசாமி எதிர் இராம அய்யர், (53 சென்னை. 692 P.C.) என்ற வழக்கில் இந்துக் கைம்பெண் ஒருத்தி, தனது சொத்தைத் தன் ஒரு மகளது மகனுக்குத் திரும்ப (சரண்) கொடுத்துவிட்டார். அவர் அதை வாங்கிப் பிரதிவாதியின் தகப்பனுருக்கு விற்றுவிட்டார். மகள்கள் அப்போது உயிருடன் இருந்ததாலும் அவர்கள் இவ்வுரிமை மாற்றத்தில் கையெழுத்து இடாததாலும் சரண் கொடுத்தது செல்லாமல் போய்விட்டது. கைம்பெண் இறந்த பின்னர், பின்னடையுரிமையர் பிரதிவாதியை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடர்ந்தனர். இதனிடையில் நன்னம்பிக்கையுடன் மேம்பாடுகள் செய்திருந்தார். பிரதிவாதிக்கு இழப்பீடு உண்டு என்பதாக இறுதியில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேம்பாடு என்பது, சொத்தின் மதிப்பினை உயர்த்தக்கூடிய எவ்வகைச் செயலுமாகும். தரிசான நிலத்திலுள்ள கற்களை அகற்றுதலோ, அல்லது பயிரிடுவதற்கு ஏற்ற வகையில் பண்படுத்திச் சமப்படுத்தலோ மேம்பாடு ஆகும். ஆனால், ஆண்டு தோறும் செய்யும் எருவிடுதல் போன்றவை மேம்பாடு ஆகா. மேம்பாடு என்பது, நிலையாகச் சொத்தின் மதிப்பை உயர்த்துவதாக இருக்க வேண்டும். வீட்டினைப் பழுதுபார்த்தல் போன்றவை மேம்பாடு ஆகா.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோரால் வெளியேற்றப்படவேண்டும்

அடுத்து, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அவரைவிடச் சிறந்த உரிமை மூலம் கொண்டவரால் வெளியேற்றப்பட வேண்டும்.

51ஆவது பிரிவின் பயனைக் கோருபவர் குறைபாடு கொண்ட உரிமை மூலத்தைக் கொண்டு அதையே சிறந்ததென்று எண்ணி மேம்பாடு செய்பவராவார். எனவே, அவரை விடச் சிறந்த உண்மையான உரிமை மூலம் கொண்டவரால் வெளியேற்றப்படுவது அவசியம்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரங்கள்

சொத்தின் உண்மையான ~~உரிமையான~~ உரிமையாளரால் வெளியேற்றப்படும்போது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு இரு விதப் பரிகாரங்கள்உண்டு, உரிமையாளரை மேம்பாட்டிற்கான இழப்பீட்டையோ, அல்லது அவருக்குச் சொத்தில் உள்ள நலன்களை விற்கவோ கோரலாம். இந்த விருப்ப உரிமைகளில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுப்பவர் உரிமையாளரேயன்றி உரிமை மாற்றம் பெற்றவரல்லர் (A.I.R. 1961 S.C. 727). உரிமையாளர் மேம்பாட்டினளவு இழப்பீடு கொடுக்க முடியாத வறிய நிலையில் இருக்கும்போது அவரை, அவரது நலன்களை விற்குமாறு நீதி மன்றம் கேட்டுக் கொள்ளும். மேம்பாடானது, விவசாய நிலத்திலுள்ள வளரும் பயிராக இருப்பின், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அவற்றை இப் பிரிவின்கீழ் அகற்ற உரிமையுண்டு. அவருக்கு எதிராக வெளியேற்றுவதற்கான தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலும் பயிரினைச் சேகரிக்கவும் நிலத்திற்குள் நுழையவும் வெளியேறவும் உரிமையுண்டு.

இழப்பீட்டின் அளவு : வெளியேற்றும் தேதியின்போது இருந்த மேம்பாட்டின் மதிப்பைப் பொறுத்தே, கொடுக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீடு அமையும். அந்த மதிப்பானது மேம்பாட்டினை ஏற்படுத்திய உண்மையாக ஏற்பட்ட செலவு அன்று. மேம்பாட்டினால் எந்த அளவுக்கு மார்கெட் மதிப்பு ஏறியதோ, அந்த அளவு அதன் மதிப்பாகும் (கிதார்நாத் எதிர் மாதுமல்; 40 கல்கத்தா, 555). கனி நல்கும் மரங்களைப் பொறுத்த மட்டில் அவற்றின் மதிப்பானது அவை கொடுக்கும் பலன்களையும், அவைகளை நட்ட, மற்றும் பராமரிக்கும் செலவுகளையும் பொறுத்து அமையும்.

வாளாவிருக்கும் முரண்தடை (estoppel by acquiescence)

ஒரு சொத்தின் உரிமையாளர், மற்றொருவர் தனது உரிமைகளை மீறுவதைக் கண்டும் அவரைத் தடுக்காமல் அவர் சொத்தின் மேம்பாடு செய்யும்வரை விட்டு விடுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அதாவது, இன்னொருவர் சொத்துத் தமதென்ற எண்ணத்துடன் மேம்பாடு செய்வதைத் தடுக்காமல் வாளாவிருந்து விடுகிறார். பின்னர், அவரிடம் சொத்துத் தமதெனக்கூறி இழப்பீடு பெற

முடியாது. இது வாளாவிருக்கும் முரண்தடைக் கோட்பாடு ஆகும். இதற்கும் 51ஆவது பிரிவிற்கும் வேறுபாடுகள் உண்டு. (1) வாளாவிருத்தல் முரண்தடைக் கோட்பாட்டின்கீழ் வெளியேற்றப்படுபவரின் நடத்தையை நோக்குகிறோம். 51ஆவது பிரிவின்கீழ் வெளியேற்றப்படுபவரின் நடத்தையை நோக்குகிறோம். (2) முன்னது முரண்தடைக் கோட்பாட்டின் அடிப்படையில் அமைந்தது. பின்னது, நேர்மை நெறியைக் கோருபவர் நேர்மைவழி நடக்க வேண்டும் என்ற முதுமொழியிலிருந்து பிறந்ததாகும்.

12. உரிமைகளின் முரண்பாடு

முந்துரிமை
(Priority)

ஒரே அசையாச் சொத்தின் பேரில் ஒருவர் வெவ்வேறு காலங்களில் பல உரிமை மாற்றங்கள்மூலம் பல உரிமைகளை ஏற்படுத்தினுல், அவற்றை ஒரே சமயத்தில் கோர முடியாது. பின்னர், ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமைகள், முன்னர் ஏற்படுத்தப்பட்டவற்றுக்கு உட்பட்டனவாகும். இக் கோட்பாடு 48ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. காலத்தால் முந்துபவர் சட்டத்தால் நலம் பெறுவார். (qui prior est tempore potior est jure) என்ற முதுமொழியின் அடிப்படையில் அமைந்தது இச் சட்ட விதி. ஒரே சொத்தில் தொடர்ந்தாற் போல் பல உரிமை மாற்றங்கள் இருக்கும்போது, பின்னைய உரிமை மாற்றம் முன்னைய உரிமை மாற்றத்திற்கு உட்பட்டது. இரண்டு அடுத்தடுத்த அடைமானங்களில் பின்னடைமானம், முன்னடைமானத்திற்கு உட்பட்டதாகும்.

இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனின், ஒருவரே பல உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்தியிருக்க வேண்டும். அடுத்து வெவ்வேறு சொத்துகளில் பல உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்தினுல், இப் பிரிவினைச் செயல்படுத்தமுடியாது. ஒரே சொத்தின்மேல் பல உரிமைகளை ஏற்படுத்தியிருக்கவேண்டும் (A.I.R. 1938 சென்னை, 547). முரண்பட்ட உரிமை மாற்றங்கள் (inconsistent transfers) பல இருக்கும்போது முந்துரிமைபற்றிய கேள்வியே எழாது. ஒரே வகை உரிமை மாற்றங்கள் பல, வெவ்வேறு சமயங்களில் ஏற்படுத்தும்போதுதான், முந்துரிமைபற்றிய பிரச்சினையே எழுகிறது, ஒருவர் தனது நிலத்தினைக் குறித்து இரண்டு அடைமானங்களை வெவ்வேறு சமயங்களில் ஏற்படுத்துகிருர் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இரண்டும் ஒரே வகை உரிமை மாற்றங்களாகும். வேறு வேறு சமயங்களில் ஏற்படுத்தப்பட்டவை. இவற்றைப் பொறுத்து முந்துரிமை எழும். இவற்றுள் எது முன்னதாக ஏற்படுத்தப்பட்டதோ, அது முந்துரிமை பெறும் என்பதாக எளிதில் கூறிவிடலாம். ஆனுல், ஒருவர் முன்னதாக ஓர் அடைமானத்தையும் பின்னர், அதே சொத்தில் ஒரு விற்பனையையும்

ஏற்படுத்துக்கிறர் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இவை வெவ்வேறு வகை உரிமை மாற்றங்களாகும். அடைமானம் என்பது, சொத்திலுள்ள குறுகிய உரிமை விற்பனையின்போது அடைமான மீட்சி உரிமையே விற்கப்படுகிறது. எனவே, முந்துரிமைபற்றிய வினவே எழுவதில்லை. 48ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள இச் சட்டவிதியானது மாறுபட்ட ஒப்பந்தங்கள் இல்லாதபோது செயல்படுவது. அதாவது, 48ஆவது பிரிவுக்கு எதிராகத் தரப்பினர் எந்த உரிமை மாற்றம் முந்துரிமை பெறலாம் என்பதாகத் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். நீதிமன்றங்களும் சில சமயங்களில் தனது அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்தி எது முன்னுரிமை பெறலாம் என்று கூறலாம்.

ஒரே நாளில் இரு அடைமானங்கள் ஒரே சொத்தினைக் குறித்து ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தால், எது முன்னதாக எழுதப்பட்டது என்பதை மெய்ப்பித்து முந்துரிமை பெறலாம். எது முன்னதாக எழுதப்பட்டது என்பது மெய்ப்பிக்க முடியாமல் போனுல், இரு அடைமானம் பெற்றவர்கள் பொதுநில உரிமையாளர்களாக (Tenants in common), அல்லது கூட்டுநிலச் சொத்துரிமையாளராக (Joint tenant) ஆக சொத்தினைப் பெற வேண்டும் (இராம்தெள் எதிர் பிசன் சந்த் 11 C.W.N. 732). இரு உரிமை மாற்றங்களும் செல்லக்கூடியனவாக முழுமை பெற்ற உரிமை மாற்றங்களாக இருக்க வேண்டியது அவசியம். முதலாவது அடைமானம் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்படவேண்டியதாக இருந்து, அது பதிவு செய்யப்படாமல் இருந்து, இரண்டாவது அடைமானம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால், இரண்டாவது அடைமானம் முந்துரிமை பெறும். ஏனெனில், பதிவு செய்யப்படாக் காரணத்தால், முன்னது முழுமையான அடைமானம் என்று கூறமுடியாது. ~~இதே வழக்கில்~~ இரண்டாவது அடைமானம் பெற்றவர் முன்னதின் அறிவிக்கையைப் பெற்றிருந்தால், அது பதிவு செய்யப்படாமல் இருந்தால் கூட, அவர் முந்துரிமைபெற முடியாது. ஏனெனில், இத்தகைய வழக்கு 40ஆவது பிரிவின்கீழ் வருகின்றது.

முந்துரிமை என்பது, ஆவணங்கள் எழுதப்பட்ட தேதியிலிருந்தே செயலுக்கு வரும். பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து அன்று. எனவே, இரண்டாவது அடைமானம் முன்னைய அடைமானம் எழுதப்பட்ட ~~தேதியில் பின்பதிவு செய்யப்பட்டாலும்~~ கூட முந்துரிமை பெருது. காரணம், ஆவணங்கள் எழுதப்பட்ட தேதியிலிருந்தே செயலுக்கு வருவதுதான். ஈட்டுறுதியில்லாத கடன்களைப் பொறுத்தமட்டில் அரசுக் கடன்கள், மற்றக் கடன்களைவிட முந்துரிமை பெறும்

முன்னைய உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் மோசடி, திரித்துரைத்தல் அல்லது கவனக்கேடு காரணமாக உரிமை மாற்றம் பெற்றிருந்தால், அது முந்துரிமை பெறாது.

காப்புறுதிக்கான உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் உரிமை

பிரிவு 49 : சொத்து ஒன்று ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு மாற்றப்படும்போது, சொத்திலுள்ள எல்லா நலன்களும், கிளை நலன்கள் உட்பட, உரிமை மாற்றம் பெற்றவரைச் சென்றடையும். இதை 8ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பார்த்திருக்கிறோம். ஆனால், சொத்தானது உரிமை மாற்றம் செய்பவரால், தீயினால் ஏற்படும் இழப்பு, அல்லது சேதம் ஆகியவற்றுக்கு எதிராகக் காப்புறுதி செய்திருந்தால், அவ் வுரிமையை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பெற முடியாது. ஏனெனில், இவையாவும் சொத்தின் கிளை நலங்களாகக் கருதப்படுவதில்லை. ஆனால், உரிமை மாற்றமானது, மறுபயனுக்காக இருந்து, சொத்துக் காப்புறுதி செய்யப்பட்டிருப்பின், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்தினைப் பழைய நிலைக்குத் திரும்பவும் கொண்டுவர, அப் பணத்தைச் செலவு செய்யும்படி கோரலாம். இது 49ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே, இப் பிரிவின்படி தீயினால் இழப்பு, அல்லது சேதம் ஏற்படும்போது காப்புறுதித் தொகையைச் சொத்தினைப் பழுது பார்க்கச் செலவு செய்யும்படி உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், உரிமை மாற்றம் செய்தவரைக் கோரலாம். இப் பிரிவும் தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோதே செயலுக்கு வரும். இது சம்பந்தமாகச் சில குறிப்புகளைக் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். முதலாவதாக, உரிமை மாற்றம் செய்தவரும் காப்புறுதித் தொகையைப் பெற முடியாது. ஏனெனில், சொத்திற்கான விலையை ஏற்கெனவே அவர் பெற்றுக்கொண்டுவிட்டார். இரண்டாவதாக, இன்சூரன்சு கம்பெனியிலிருந்து, சரியான உரிமை மாற்றம் பெற்றிருந்தாலன்றித் தொகையைத் தனக்காக உரிமை மாற்றம் பெற்றவரும் கோர முடியாது. இறுதியாக, சொத்திற்குச் சேதம் ஏதாவது ஏற்படின் அதைச் சரிசெய்ய காப்புறுதித் தொகையைச் செலவு செய்யும்படி கோரலாம், தனக்காகக் கோரமுடியாது.

இதைப்போலவே உரிமை மாற்றமானது, அடைமான மாற்றமாக இருந்து, காப்புறுதி செய்யப்பட்டிருந்தால், அத் தொகையை ஈட்டுறுதியைச் சரி செய்ய செலவு செய்யுமாறு அடைமானம் பெற்றவர் கோரலாம். அவ்வாறு அவர் செலவு செய்யத் தவறும்போது, அடைமானப் பணத்திற்காக வழக்கிடலாம் [பிரிவு 68 (b)] இஃது அடைமானச் சொத்து, சேதம் முதலியவற்றால் பாதிக்கப்படும் போதோ, அல்லது ஈட்டுறுதி போதாமல் போகும்போதோ

அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள உரிமையாகும், இதைப் போலவே குத்தகையொன்று பெற்றவரும், குத்தகை நிலம் முழுவதுமாக அழியும்போதோ, அல்லது குத்தகைக்குப் பயன்படாதபோதோ, காப்புறுதித் தொகையைச் சொத்திற்காகச் செலவு செய்யுமாறு கோரலாம் [பிரிவு 1(8 ( )].

குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலம் கொண்டவரிடம் நன்னம்பிக்கையுடன் வாடகையைச் செலுத்துதல்

பிரிவு 50 : தவறான நபரிடம் வாடகை முதலியவற்றை நன்னம்பிக்கையுடன் செலுத்துபவரைக் காப்பாற்றும் நோக்கத்துடன் 50ஆவது பிரிவு அமைக்கப்பட்டிருக்கிறது. இப் பிரிவின் படி, வாடகை அல்லது வருமானங்களைப் பெற உரிமையில்லாதவர்களிடம், அவர்தான் உண்மையான உரிமையாளர் என்ற நம்பிக்கையில் அவரிடம் வாடகை, அல்லது வருமானங்களைச் செலுத்துபவர் அவற்றை மறுபடியும் செலுத்தவேண்டியதில்லை. இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டு இதனை நன்கு விளக்கும். A என்பவர், B, என்பவருக்கு ரூ. 50-க்குத் தனது வயலைக் குத்தகைக்கு விடுகிறார். பிறகு, வயலை C, என்பவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்து விடுகிறார். உரிமை மாற்றம்பற்றிய அறிவிக்கை இல்லாமல் நன்னம்பிக்கையுடன் A-க்குக் B, குத்தகை செலுத்துகிறார். செலுத்திய ரூ. குத்தகைத் தொகைவரை B பொறுப்பு இல்லை.

50ஆவது பிரிவும் 109ஆவது பிரிவும் குற்றமற்ற குத்தகை பெற்றவர் பாதிக்கப்படக்கூடாது என்ற நோக்கத்திலும் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டதைச் சாக்காக வைத்துக்கொண்டு யாருக்கும் செலுத்தாமல் இருப்பவர்கள் தப்பிவிடாமல் பார்த்துக் கொள்ளவும் இயற்றப்பட்டது.

குத்தகை, அல்லது வாடகையானது, நல்லெண்ணத்தின் அடிப்படையில் செலுத்தப்பட்டிருக்கவேண்டும். A வீட்டினை B-க்கு வாடகைக்கு விடுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். சாதாரணமாக, B, A-யிடமே வாடகை செலுத்தவேண்டும். A உண்மையான உரிமையாளராக இருக்கலாம். அல்லது வெளித்தோற்ற உரிமையாளராகவும் இருக்கலாம்; ஆனால், A தான் உண்மையான உரிமையாளர் என்று நம்பும்வரை அவரிடமே வாடகை செலுத்திவரவேண்டும். ஆனால், A, வீட்டினை C-க்கு விற்றுவிடுகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இதுபற்றி அறிவிக்கை பெறாமல் B இருந்து, A-யிடமே வாடகையைச் செலுத்திவருகிறார் என்றால், அவர், மீண்டும் C-க்கு வாடகை செலுத்த வேண்டியதில்லை. ஆனால், C-யிடம் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டதுபற்றிய அறிவிக்கை

B-க்கு இருக்குமானால், C-யிடமே வாடகையைச் செலுத்த வேண்டும். தெரிந்தும் A-யிடம் வாடகை செலுத்தி வந்தால், அவர் மீண்டும் C-க்கு வாடகை செலுத்த நேரிடும்.

50ஆவது பிரிவானது, செலுத்தப்படவேண்டிய காலத்தில் செலுத்தப்படக்கூடிய வாடகையைப்பற்றியே கூறுகிறது. அஃது முன் பணமாகச் செலுத்தப்பட்டிருந்தால், வாடகையில் அதனைக் கழித்துக் கொள்வதாகக் குத்தகைக்கு விடுபவர் ஒப்புக்கொண்டிருந் தாலும், அது கடனுகவே கருதப்படும். இது போன்ற வழக்கில் வேறொருவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டு, இதுபற்றிய அறிவிக்கையும் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், முன்பணம் செலுத்தப் பட்டிருந்தாலுங்கூடத் திரும்பவும் வாடகை செலுத்தக் கோரலாம் (திலோக் சந்த் சூரண எதிர் ஜே.பி. பெடீ A.I.R. 1926 கல்கத்தா, 204). ஆனால், உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு வாடகை முன்ன தாகச் செலுத்தப்பட்டதுபற்றிய அறிவிக்கை இருக்குமானால், குத்தகை எடுத்தவரிடமிருந்து வாடகை கோரமுடியாது (நந்த கிசோர் எதிர் அன்வார் 30 அலகாபாத், 82). வீட்டில் வாடகைக்கு வருவதற்கு முன்னர், முன் நிபந்தனையாக வாடகையை முன்ன தாகச் செலுத்தி யிருந்தாலும் செலுத்தியவர் 50ஆவது பிரிவினால் காப்பாற்றப்படுவார்.

50ஆவது பிரிவு, சொத்தின் உரிமையானது, வாரிசுக் கிரமத்தில் அடுத்தவருக்கு மாறியிருந்தாலும் பொருந்தும். ஒருவரை அவர் தான் உண்மையான வாரிசு என்று நம்பி நன்னம்பிக்கையுடன் செலுத்தியிருந்தாலும் இப் பிரிவின் பயனைக் கோரலாம்.

மறுதளிக்கும் அதிகாரத்துடன் கூடிய உரிமை மாற்றம்

பிரிவு 42 : ஒருவர் ஓர் அசையாச் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, அதனை மறுதளிக்கும் உரிமையையும் தன்னிடம் வைத்துக்கொண்டால் பின்னர், மறுபயனுக்காக வேறொருவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் முன்னைய உரிமை மாற்றத்தை ரத்து செய்வதாகச் செயல்படும். இவ்விதி, 42ஆவது பிரிவில் உரைக்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது, முன்னைய உரிமை மாற்றம் வெளிப்படையாக அல்லாமல், உட்கிடையாக மறுதளிப்பதாகக் கருதப்படும் ஒருவர், முன்னைய உரிமை மாற்றத்தை அடுத்துக் கொடைமூலமாகச் சொத்தினை ஒருவருக்கு அளிக்கலாம். ஆனால், அவ்வாறு அளிக்கும் போது, முன்னைய உரிமை மாற்றத்தை ஐயத்திற்கு இடமின்றித் தெளிவானமுறையில் மறுதளிக்கவேண்டும். சில நேரங்களில் மறுதளிப்பது நடக்கவிருக்கும் அல்லது குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியை

எதிர் நோக்கி இருப்பதாகக்கூட இருக்கலாம். அந்தக் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது, முதல் உரிமை மாற்றம் தானாக முடிவடைவதாகக் கருதப்படும். ஆனால், அத்தகைய நிபந்தனை நிறைவேறாதபோது இவ்வாறாக எதையும் அனுமானிக்க முடியாது.

கொடையைப்பற்றி மட்டும் ஒன்றை நினைவில் வைத்துக் கொள்ளவேண்டும். ஒருவர், கொடையைத் தன்னுடைய விருப் புரிமைப்படி மறுதளிக்க முடியாது. இது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 126ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், கொடையை ஏற்படுத்துபவர் மன விருப்ப உரிமைப்படி அமையாமல் நடக்கவிருக்கும் ஒரு நிகழ்ச்சியை எதிர் நோக்கி அமைவதாக ஒரு கொடையை ஏற்படுத்துவதில் தவறேதும் இல்லை.

13. கூட்டு உரிமையாளர்களின் உரிமை மாற்றங்கள்

44 முதல் 47 வரையிலுள்ள பிரிவுகள், கூட்டுரிமையாளர்கள் செய்யும் உரிமை மாற்றங்கள்பற்றிக் கூறுகின்றன. சொத்தினைக் கூட்டாகவும் பலர் கொண்டிருக்கலாம். (இந்துக் கூட்டுக் குடும்பம் இதற்கு ஓர் எடுத்துக்காட்டு.) கூட்டுரிமையைப்பற்றிக் கூறும் போது பொதுநிலச் சொத்துரிமை (Tenancy in common), கூட்டு நிலச் சொத்துரிமை (Joint tenancy) பற்றி அறிந்து கொள்வது நலம் பயக்கும்.

பொதுநிலச் சொத்துரிமை என்பது, இரண்டு அல்லது மேற் பட்டவர் அவரவருக்குரிய தனிச் சொத்துகளைப் பங்கு பிரிக்காமல் பொதுவாக அனுபவித்து வருவதாகும். பங்குகள் சமமானவை யாகவோ, அன்றியோ இருக்கலாம். உரிமைமூலம் ஒன்றாகவோ வெவ்வேறாகவோ இருக்கலாம். அவர்களில் ஒருவர் இறந்தவுடன் அவர் பங்கு அவரது வாரிசைச் சேரும். எடுத்துக்காட்டாக, A, B மற்றும் C என்பவர்கள் கூட்டாக ஒரு சொத்தினைக் கொண்டிருப்ப தாக வைத்துக்கொள்வோம். இதில், A இறந்து விட்டால், B-ம் C-ம் கூட்டாகச் சொத்தினை எடுத்துக்கொள்வர். B, இறந்து விட்டால், C முழுஉரிமையாளர் ஆவார். கூட்டு நிலச் சொத்துரிமை என்பது, இருவர் அல்லது மேற்பட்டவர் தம் வாழ்நாளில் சம உரிமையுடன் நிலச் சொத்தைக் கூட்டாக அனுபவித்தல் ஆகும். அவர்களில் ஒருவர் இறந்தவுடன், அவரது உரிமை எஞ்சி வாழ் வோருக்கு எச்ச வாரிசுரிமையாக (survivorship) இறங்கிவிடும். இதில் நான்கு கூட்டுரிமைக் கூறுகள் உள்ளன. உடைமை (possession), நலன் (interest), உரிமைமூலம் (title), காலம் (time), என்பன. இந்துச் சட்டத்தைப் பொறுத்தமட்டில் பங்குரிமை (coparcenary) தவிர, பொதுநிலச் சொத்துரிமை என்பது புதிதாகும்.

44ஆவது பிரிவு, ஒரு கூட்டு உரிமையாளரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு, மாற்றப்பட்ட சொத்தின் நுகர்வு குறித்த உரிமைகள், கடமைகள்பற்றிக் கூறுகின்றது. ஒருவர், இன்னொரு வரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறும்போது அவருக்குள்ள எல்லா உரிமைகளையும் கடமைகளையும் அவர் பெறுவார் என்ற பொது

விதியின்படி இஃது அமைந்ததாகும். எனவே, உரிமை மாற்றம் பெறும்போது அவருக்குள்ள கூட்டு உடைமை, அல்லது பகுதி உடைமை என்று எவ்வா இருக்கின்றதோ அதனைப்பெற உரிமையுண்டு. இது மட்டுமன்றி, உரிமை மாற்றத்தின்படி, தனது பங்கினைப்பெற பாகப்பிரிவினை கோருவதற்கான உரிமையும் அவருக்குண்டு. எனினும், இத்தகைய உரிமைகள், உரிமை மாற்றத் தேதியின்போது பங்கினைப் பாதிக்கவல்ல நிபந்தனைகள், மற்றும் கட்டுப்பாடுகளுக்கு உட்பட்டவைகளாகும். மாற்றப்பட்ட பங்கு, பாகம்பிரியாத ஒரு குடும்பத்தின் குடியிருக்கும் வீடாக இருப்பின், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அக் குடும்பத்தின் உறுப்பினராக இல்லாமல் இருக்கும்போது அவருக்குக் கூட்டு உடைமைக்கோ, அல்லது தனி உரிமைக்கோ உரிமையில்லை. இப் பிரிவு, பகுர அமைப்பின் அடிப்படையில் அமைந்ததாகும். சொத்தொன்று பலருக்குப் பொதுவாகப் பாத்தியப்பட்டிருக்கும்போது, இதில் ஒருவர் தமது பங்கினை உரிமை மாற்றம் செய்தால், அதனைப் பெறுபவர், அவரது இடத்தைப் பெறுகின்றார். அதாவது, பொதுச் சொத்துரிமையில் அவரது இடத்தில் நுழைந்து கொள்கிறார். சுவாதீனம், நுகர்ச்சி, மற்றும் பாகப்பிரிவினைபற்றிய எல்லா உரிமைகளும் அவருக்குமுண்டு. எனினும், உரிமை மாற்றத் தேதியிலிருந்து எல்லா • நிபந்தனைக்கும் மாற்றப்படும் பங்கு உட்பட்டதாகும்.

44ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பகுதி, முதல் பகுதியில் கூறப்பட்ட பொது விதிக்கு விதிவிலக்காகும். இது வசதியை அடிப்படையாகக் கொண்டது. இதன்படி உரிமை மாற்றம் பெற்ற புதியவர் ஒருவர், உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் மற்றக்குடும்பத்து உறுப்பினர்களுடன் சேர்ந்து கூட்டாகக் குடியிருக்கும் வீட்டில் வாழ உரிமை கோருவதைத் தடுக்கிறது. எனவே, புதியவர் ஒருவர் குடியிருக்கும் வீட்டின் பங்கினைப் பெறும்போது, பாகப் பிரிவினைமூலமாகவே உரிமை கோரமுடியும். பாகப்பிரிவினை கோரி வழக்கிட்டுத் தனது பங்கினைக் கோரலாம்.

இப் பிரிவில் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள 'பிரிக்கப்படாத குடும்பம்' என்ற சொற்கள் பொதுவாக எல்லாருக்கும் பொருந்துமாறு அமைக்கப்பட்டுள்ளது. இந்துக் குடும்பம் மட்டுமன்றி இரத்தத்தினால் ஒன்றுபட்டு உறவாடிக் கூட்டாக வாழும் எல்லாக் குடும்பத்திற்கும் இவ் விதி பொருந்தும்.

இறுதியாகக் கூட்டுரிமையாளரிடமிருந்து ஒரு பங்கினைப் பெறுபவர், உரிமை மாற்றத் தேதியின்போது அப் பங்கினைப் பாதிக்கக்

கூடிய எல்லா நிபந்தனை, மற்றும் பொறுப்புகளுக்கும் உட்பட்டே அப் பங்கினைப் பெறுவார். ஒரு சொத்து, பலருக்குக் கூட்டாகப் பாத்தியப்பட்டிருக்கும்போது, அதன் ஒரு பங்கினை அடைமானம் பெற்றவர், அப் பங்கிற்குள்ள எல்லாப் பொறுப்புக்கும் உட்பட்டவரே. பாகப்பிரிவினையின்போது, அப் பங்கு வேறொருவருக்கு மாற்றிக் கொடுக்கப்பட்டால், அடைமானம் வைத்தவருக்குக் கிடைத்த பங்கின்மீதே பாத்தியம் கோர முடியும். இதுபோலவே, பாகம் பிரியாத கூட்டுக் குடும்பத்தின் பங்கினை விலைக்குப் பெறுபவர் குடும்பக்கடன்களுக்கு உட்பட்டே அதனைப் பெறுவார்.

46வது பிரிவு, சொத்தில் தனித்தனி நலன்கள் கொண்டவர்களால் ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றங்கள் குறித்துக் கூறுகின்றது. மறுபயனுக்காக, ஓர் அசையாச் சொத்தினைப் பொது நிலச் சொத்துரிமையரோ, அல்லது சொத்தில் தனித்தனி நலன்கள் கொண்டவர்களோ மாற்றினால், அவர்களுடைய நலன்களின் மதிப்பிற்கேற்றவாறு விகிதாச்சாரப்படி மறுபயனைப் பெறுவார்கள். இது மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் அவர்களிடையே இல்லாதபோது பொருந்தும். இதேபோலச் சொத்தின் ஒரு பகுதி மாற்றப்பட்டாலும் அவரவரது நலன்களின் மதிப்பின்படி மறுபயனைப் பெறுவார்கள். சொத்தில் தனிந்தனி நலன்களை உடையவர்கள் என்பது, அடைமானம் வைப்பவர், அடைமானம் பெறுபவர், குத்தகை வைப்பவர், குத்தகைப் பெறுவர், ஆயுள் பரியந்தம் உரிமை கொண்டவர், எஞ்சுரிமையர் ஆகியோரை உள்ளடக்கும். இவர்கள் ஒன்று சேர்ந்து உரிமை மாற்றம் ஒன்றினை ஏற்படுத்தலாம், எடுத்துக்காட்டாக, அடைமானம் வைப்பவரும் அடைமானம் பெறுபவரும் ஒன்று சேர்ந்து மூன்றுமவர் ஒருவருக்கு விற்பனை ஒன்றினை ஏற்படுத்தலாம். விற்பனைக்காகக் கிடைக்கும் மறுபயனில் ஒரு பகுதியை அடைமானம் பெறுபவர், அடைமானப் பணத்திற்காகப் பெறுவார். இப் பிரிவில் (46) கூறப்பட்டுள்ள விதியானது, இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டுகளைப் பார்க்கும்போது எளிதாக விளங்கும். இதில் எடுத்துக்காட்டாக, இரண்டாவது மேற்கோளைப் பார்ப்போம். மாசா ஆத்ரேலியில் A-க்கு வாழ்நாள் உரிமையும் B-க்கும் C-க்கும் பின்னடை உரிமையும் உண்டு. ரூ. 1000-க்கு மாசாவை விற்கிறார்கள். A-ன் வாழ்நாள் உரிமை ரூ. 600-க்கும் பின்னடையுரிமை ரூ. 400-க்கும் மதிப்பிடப்படுகின்றன. விற்ற விலையில் A ரூ. 600 ம் B-ம் C-ம் ரூ, 400-ம் பெற உரிமையுண்டு.

பிரிவு 45, மறுபயனுக்காக ஏற்படுத்தப்படும் கூட்டு உரிமை மாற்றங்களைக் குறித்துக் கூறுகின்றது. 46ஆவது பிரிவு மறுபயனை

உரிமை மாற்றம் செய்பவர் விகிதாச்சாரப்படி பகிர்ந்து கொள்வதை உரைக்கின்றது. 45ஆவது பிரிவின்கீழ்ச் சொத்தானது, இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும்போது, அதன் நலன்களை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் விகிதாச்சாரப்படி பகிர்ந்துகொள்வது கூறப்படுகின்றது. 46ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் ஒருவருக்குமேல் இருக்க வேண்டும். 45ஆவது பிரிவின்கீழ் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் ஒருவருக்குமேல் இருக்கவேண்டும்.

இனி, 45ஆவது பிரிவினை விரிவாகக் காண்போம். மறுபயனது பொதுப் பணத்திலிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களால் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அந்தப் பொதுப் பணத்தின் பங்கு விகிதப்படி சொத்தில் நலன்களைப் பெறுவர். அதாவது, அவரவர் கொடுத்த பணத்திற்கு ஏற்பட்ட சொத்தில் நலன்களை அடைவர். இப் பிரிவில் சொத்தினைப் பொதுநிலச் சொத்துரிமையராகப் பெறுவாரா, அல்லது கூட்டு நிலச் சொத்துரிமையராகப் பெறுவாரா என்பது கூறப்படவில்லை. இஃது அந்தந்த வழக்கின் விவரங்களைப் பொறுத்தது. இது போன்ற சமயங்களில் அது கூட்டுநிலச் சொத்துரிமையாக ஆங்கிலச் சட்டத்தில் அனுமானிக்கப்படும்.

இக் கொள்கை இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 106ஆவது பிரிவிலும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. ஆனால், இந்துச் சட்டம் இதற்கு மாறானது. இந்துச் சட்டத்தில் கூட்டு நிலச் சொத்துரிமை ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை ஆதலால், பொது நிலச் சொத்துரிமையாகப் பெறுவர்.

மறுபயன், பொதுப் பணத்திலன்றி உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் தனித்தனிப் பணத்திலிருந்து தனித்தனியாகக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், முழு மறுபயனில் அவர்கள் கொடுத்திருந்த பங்கின் விகிதாச்சாரப்படி சொத்தில் நலன்களைப் பெறுவர். 45ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பகுதி விலக்கு வாசகத்தைக் கூறுகிறது. இவ்வாறு, எப்படிப் பணம் அளித்திருக்கிறார்கள் என்பதுபற்றிய சான்று இல்லாதபோது அவர்கள் சமமாகப் பெறுவார்கள் என்று அனுமானிக்கப்படும்.

பொதுச் சொத்தில் பங்குகள் கொண்டவர் செய்யும் உரிமை மாற்றம்பற்றி 47ஆவது பிரிவில் கூறப்படுகிறது. பல கூட்டுரிமையாளர்கள் எத்தகைய விகிதப்படி செயல்படுவதுபற்றிக் கூறாமல் உரிமை மாற்றம் ஒன்றினை ஏற்படுத்தினால், அவர்கள்பங்கு சமமாக இருந்தால் சமமாகவும், சமமின்றி இருப்பின் அதற்குத் தகுந்தபடியும் பெறுவர். இஃது இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்ட

எடுத்துக் காட்டினைப் பார்க்கும்போது தெளிவாக விளங்கும். மாசா சுல்தான்பூரில் A எட்டு அணு பங்கிற்கும் B, C ஆகிய இருவரும் தனித்தனி நான்கு அணு பங்கு வீதமும் உரிமையாளர்கள் ஆவர். இவற்றில் இரண்டு அணு பங்கினை D-க்கு உரிமை மாற்றம் செய்கிறார்கள். இவற்றில் எந்தெந்தப் பங்கு எவ்வெவ்வளவு உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டுமென்று குறிப்பிடப்படவில்லை. ஆனால், உரிமை மாற்றத்தினைச் செயல்படுத்த A ன் பங்கிலிருந்து ஓரணுவும், B, C ஆகியோரின் பங்குகளிலிருந்து அரையணு வீதமும் கொடுக்கப்படும்.

இரண்டாம் பாகம்

அசையாப் பொருள் விற்பனைகள்

(Sales of Immovable Property)

1. விற்பனையின் விளக்கமும் அதனை ஏற்படுத்தும் முறையும்

சட்டப்படி ஒரு சொத்து ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்கு மாறுவதற்குப் பல முறைகள் இருக்கின்றன. அவை விற்பனை, கொடை, பரிவர்த்தனை. எதிரனுபோகம் முதலியவையாம். இந்தச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 54-ம் பிரிவு, விற்பனை (sale) என்றால் என்ன என்பதை வரையறுத்துக் கூறுகின்றது. மேலும் அசையாப் பொருள்களின் விற்பனையை எவ்வகைகளில் ஏற்படுத்தலாம் என்பதையும் இப் பிரிவு குறிப்பிடுகின்றது. 'எவ்வாறு விற்பனை ஏற்படுத்தலாம்' என்பது மட்டில், இப் பிரிவு, அசையாப் பொருள்களின் மாற்றங்கள் குறித்து மட்டுமே வரையறுக்கின்றது. இதற்காக, அசையாப் பொருளைத் தொட்டுணரத்தக்க சொத்து (Tangible property), தொட்டுணர முடியாத சொத்து (Intangible property) என்று இரண்டு வகையாகப் பிரிக்கப்படுகின்றது.

'விற்பனை' எனப்படுவது, விலையையோ அதற்கான உறுதியுரையையோ பெற்று, அல்லது விலையில் ஒரு பகுதியையும் மறு பகுதிக்கு உறுதியுரையையும் பெற்று அதற்கு ஈடாகச் சொத்துரிமையை (உடைமையை) அளிப்பதாகும். ஆகவே, ஒரு விற்பனையில் விற்பவருக்கு விற்கப்பட்ட சொத்தில் பாத்தியப்பட்ட எல்லாவிதமான உரிமைகளும் முழுமையாக வாங்குபவருக்குச் சென்று விடுகின்றது. எவ்வித உரிமையும் அவரிடம் தங்கியிருப்பதில்லை. விற்பனைக்குப் பின்னர், விற்பவருக்கு எவ்விதமான உரிமையும் அச் சொத்தில் கிடையாது.

விற்பனை ஒன்றிற்கான இன்றியமையாத் தேவைகள்

ஒரு முறையான விற்பனைக்குத் தேவையான கூறுகளாவன:

1. ஒவ்வொரு விற்பனையிலும் விற்பவர், வாங்குபவர் என்ற இரு தரப்பினர் இருக்கவேண்டும்.

2. 7ஆவது பிரிவின்கீழ்க் கூறப்பட்டுள்ளவாறு விற்பவர், சொத்தினை மாற்றுவதற்கு உரிமை பெற்றிருக்கவேண்டும்.

3. 6ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (h)(3)-ன்படி வாங்குபவர் மாற்றுரிமையைப் பெறத் தகுதி அற்றவராக இருக்கக் கூடாது.

4. ஒரு விற்பனைக்கான பொருள் மாற்றப்படக் கூடிய அசையாப் பொருளாக இருத்தல்வேண்டும்.

5. ஒரு விலையோ, உறுதியுரையோ பணவடிவில் இருக்க வேண்டும்.

6. விற்பனை, குறிப்பிட்ட முறையிலான அமைப்பிற்கு ஏற்ப இருத்தல் வேண்டும்.

7. விற்பனைக்குப்பின், விற்பவரின் எல்லா உரிமைகளும் வாங்குபவருக்கு முழுமையாகப் போய்ச் சேர்வதாக இருத்தல் வேண்டும்.

இனி, இவற்றில் முக்கியமானவற்றைப்பற்றி விரிவாகக் காணலாம்.

1. உடைமையுரிமை மாற்றம் (Transfer of Ownership): விற்பனை ஒன்றினை ஏற்படுத்த ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்கு ஓர் உடைமையுரிமை மாற்றப்படவேண்டும். உடைமையுரிமை மாற்றம் என்பதன் பொருளானது, ஒருவருக்கு விற்கப்படும் சொத்தினைப் பொறுத்து அவருக்குள்ள எல்லா உரிமைகளும், நலன்களும் முழுமையாகவும், நிரந்தரமாகவும் மற்றொருவருக்கு மாற்றுதல் என்பதாகும். எனவே, சில உரிமைகளை மட்டும் மாற்றுவதோ, அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குமட்டும் மாற்றுவதோ ஓர் உடைமை உரிமை மாற்றம் ஆகாது. ஒரு குறிப்பிட்ட பணியைச் செய்யவேண்டி, நிலம் மற்றொருவருக்கு மாற்றப்பட்டு அதற்காக குறிப்பிட்ட தொகை ஒன்றினை ஒரு பெருநிலக் கிழார் பெற்றுக் கொண்டு, அவரே அந்த நிலத்திற்கு உடைமையாளராக இருந்தால், அஃது உடைமையுரிமை மாற்றம் ஆகாது (சோபாளுத்ரி எதிர் நரசிம்மன் I.L.R. 26, சென்னை, 403). ஏனெனில், இங்கு உடைமையுரிமை முழுமையாக மாற்றப்படவில்லை. உடைமையுரிமையை மாற்றுவதற்கு ஒருவர் ஒரு பொருளின் முழு உரிமையாளராக இருத்தல் வேண்டும் என்பது அவசியமில்லை. குறிப்பிட்ட சில உரிமைகளை மட்டும் பெற்றிருப்பவர்கள்கூட, அவரது உரிமைகளை முழுமையாக மாற்றுவதன்மூலம் விற்பனை ஒன்றினை ஏற்படுத்தலாம்.

உடைமையுரிமை மாற்றம் ஒவ்வொரு வழக்கிலும் ஆட்களின் எண்ணங்களைப் பொறுத்து அமையும். இதனைச் சூழ்நிலைகளிலிருந்தும் மற்ற நிகழ்ச்சிகளிலிருந்தும் அறியலாம். சில சமயங்களில் விற்பனை ஆவணத்திற்குப்பின், விற்பனையைச் செயல்படுத்துவதாக ஒப்புக்கொள்ளலாம். அல்லது பதிவு செய்தலைப்பற்றிக் கவலைப் படாமல், பொருளுக்கு விலை பெற்றுக்கொண்ட பின், மாற்றம்

ஏற்படுத்திக் கொள்வதாகத் தரப்பினர் ஒப்புக்கொள்ளலாம். எனவே, இஃது ஆட்களின் எண்ணங்களைப் பொறுத்தே அமையும். பொதுவாக, ஒவ்வொரு சொத்து மாற்றமும் (சட்ட ஒப்பு) கையொப்பத்தின் (date of execution) தேதியினின்றே செயலுக்கு வரும், ஆனால் அது பதிவிற்குப் பிறகுதான் முழுமை பெறுகின்றது. தரப்பினர் கையொப்பம் இடும் அன்றே, சுவாதீனத்தை மாற்றிக் கொள்ளலாம்.

விற்பனையும் மற்ற மாற்றங்களும்

உடைமையுரிமை மாற்றந்தான் விற்பனையை, அடைமானம், கொடை போன்ற மற்ற உரிமை மாற்றங்களினின்று வேறுபடுத்திக் காட்டுகின்றது.

ஓர் அடைமானத்தில், அடைமானம் வைப்பவர் பெற்ற கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்காக அவரது அசையாச் சொத்தினைப் பிணையாக வைக்கின்றார். அவர் அடைமானச் சொத்தை முழுமையாக மாற்றுவதில்லை. சில உரிமைகளை மட்டும் மாற்றுகின்றார். அடைமானம் ~~வைத்திருப்பவரிடம்~~ அடைமான மீட்சி உரிமை இருக்கும்வரை, அடைமானம் பெற்றிருப்பவரிடம் முழு உடைமையுரிமையோ மற்ற நலங்களோ மாறுவதில்லை. ஆனால் விற்பனையிலோ எல்லா உடைமையுரிமைகளும் விற்பவரிடமிருந்து வாங்குபவருக்குச் சென்றடைகின்றன.

குடும்ப ஏற்பாட்டிலோ (family arrangement), அல்லது ஒத்திசைவிலோ (compromise) எந்த முழு உரிமையும் ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்குச் செல்வதில்லை. அது அவர்களுக்குள் ஏற்கெனவே இருக்கும் உரிமைகள் குறித்த உடன்பாடேயாகும். எனவே, இது 'விற்பனை' யாவதில்லை.

இதைப் போலக் கொடைக்கும், விற்பனைக்கும் இடையே வேறுபாடுகள் உண்டு. விற்பனையில் ஒரு விலைக்கு மாற்றாக, உடைமை உரிமை பெறப்படுகின்றது. ஆனால், கொடையொன்றில் 'சொத்துரிமை மாற்றம்' மறுபயன் கருதாமல் ~~தாமாகவே ஏற்படுகிறது.~~ எனவே, இத்தகைய உரிமை மாற்றம் விற்பனை எனக் கூறப்படுவதில்லை.

குத்தகையும், விற்பனையிலிருந்து வேறுபட்டதாகும். குத்தகையானது, பணமாகவோ, விளைபொருளாகவோ, பணி அல்லது மதிப்புள்ள பிற பொருள்களாகவோ, குறித்த காலந்தோறும் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் அளிப்பதைக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் மறுபயனாக ஏற்றுக்கொண்டு, ஓர் அசையாச் சொத்தை

அனுபவிக்கும் உரிமையை மாற்றிக் கொடுப்பதாகும். எனவே, இங்குக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சில குறுகிய நலங்களே மாற்றப் படுகின்றன. உடைமையுரிமை முழுமையாக மாறுவதில்லை.

54ஆவது பிரிவு, வசதியுரிமைகளை மாற்றுவதற்குப் பொருந்தும். ஆனால், வசதியுரிமைகளை ஏற்படுத்துவதற்குப் பொருந்தாது. ஏனெனில், வசதியுரிமையொன்றினை வாய்மொழி ஒப்பந்தம் ஒன்றின்மூலமாகவோ, அல்லது பதிவு செய்யப்படாத ஆவணத்தின் வழியாகவோ ஏற்படுத்தலாம். எழுத்து வடிவமோ, அல்லது பதிவு செய்தலோ இப் பிரிவின்கீழ் வேண்டியதில்லை.

இதேபோல, விற்பனையானது, விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத் தினின்று வேறுபட்டது, இதனைப் பின்னர் விவரமாகக் காணலாம்.

விலைக்காகப் பரிமாற்றம்: (Exchange for Price): ஓர் உடைமை உரிமை மாற்றத்தின் மறுபயன் (consideration) விலையாய் இருந் தால்தான், அஃது ஒரு விற்பனையாகும். அது கொடுக்கப்பட்டிருக்க லாம்; அல்லது அதற்கு உறுதியுரை (வாக்குறுதி) கூறப்பட்டிருக்க லாம்; அல்லது விலையில் ஒரு பகுதியையும் மறுபகுதிக்கு உறுதி யுரையும் பெற்றிருக்கலாம். விலை என்றால், 'பணம்' என்ற பொருள் தருமாறு சாதாரணச் சொல்லாக அது பயன்படுத்தப்பட்டு இருக் கின்றது. இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 77ஆவது பிரிவிலும் இந்தப் பொருள் தருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது.

ஒவ்வொரு விற்பனையிலும், விலை மிக இன்றியமையாதது. அஃது உறுதியாய் அறியப்பட்டிருக்கவேண்டும்; அல்லது உறுதியாய் அறியப்படுவதாய் இருத்தல்வேண்டும். அவ்வாறு உறுதியாய் உரைக்கப்படாமலோ, அல்லது உறுதியாய் அறியப்பட முடியாத தாகவோ இருப்பின், அந்த ஒப்பந்தம் ஒரு விற்பனையாகாது. அல்லது நிறைவேற்றப்பட முடியாத காரணத்தினால் இல்லா நிலையது (void) ஆகிவிடும்.

விலை விற்பனைக்கு முன்னர், ஒப்பந்தத்தின்மூலம் ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டு, அறுதியாக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும். எனினும், அதன் சரியான தொகை அறியப்படாமல் இருப்பினும், எதிர் காலத்தில் தரப்பினரின் ஒப்பந்தத்தினால் உறுதியாய் அறியப் படுவதாய் இருந்தால் போதுமானது. ஒரு விற்பனைப் பத்திரம் முறையாய் எழுதப்பட்டுப் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும், விலை கொடுக்காமலோ அல்லது உறுதியுரை கூறப்படாமலோ இருப்பின் சொத்து ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்குச் சென்றடையாது.

இந்தப் பிரிவு, 'பணம்' என்ற சொல்லைப் பயன்படுத்தாமல் 'விலை' என்ற வார்த்தையைக் கையாண்டிருக்கின்றது. 'விலை' என்ற சொல் உறுதியாய் அறியக்கூடிய, மற்றும் தீர்க்கப்படாத கடன் போன்ற, மற்றும் பணத்தின்மூலம் பெறக்கூடிய எந்தத் தொகையையும் உள்ளடக்கும் பொருள் தருமாறு அமைக்கப்பட்டிருக்கின்றது. எனவே, தீர்க்கப்படாத கடனுக்காக ஒரு சொத்தினை மாற்றலாம். மாடம்பிள்ளை எதிர் பத்ரகாளி (I.L.R. 45 சென்னை, 610) என்ற வழக்கினில் பின்வருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது. 'விலை என்பது பணம்; ஆனால், அப்போது நடப்பிலுள்ள நாணயமாகக் கொடுக்கப்படும் பணமாக இருக்கவேண்டியதில்லை. அஃது, ஏற்கெனவே செலுத்தப்படவேண்டிய கடனாகவோ அல்லது உறுதியுரைக்கப்பட்டவாறு எதிர்காலத்தில் செலுத்தப்படும் பணமாகவோ இருப்பதையும் உள்ளடக்கும்'. வருங்கால வாழ்க்கையுதவிப் பணத்தினைத் தீர்க்க ஒரு நிலத்தினை மாற்றுவது ஒரு விலை ஆகாது என்று இந்த வழக்கினில் உரைக்கப்பட்டுள்ளது. அரியபுத்திரன் எதிர் முத்துக்குமாரசாமி (I.L.R. 3] சென்னை, 423) என்ற வழக்கினில் விலை என்பது, பணத்தைமட்டும் குறிக்காது. அது விற்பவர் ஒப்புக்கொள்ளும் விலைக்குச் சமமான எதையும் உள்ளடக்கும் என்று முன்பு கூறப்பட்டிருந்தது. ஆனால், இந்த வாதம் மாடம்பிள்ளை எதிர் பத்ரகாளி என்ற வழக்கினில் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை.

கீழ்க்கண்ட வழக்குகளிலும், விலை என்பது, பணத்தினைக் குறிக்கும் என்ற விளக்கம் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. பணத்திற்காக மாற்றப்படாத உரிமை மாற்றம் விற்பனை ஆகாது என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது.

1. நிலம் ஒன்றினைப் பண்படுத்தவும், கிணறு ஒன்றினைத் தோண்டுவதற்குமான பணிக்காக நிலம் ஒன்றினை மாற்றுதல்.

2. ஒரு பாத்யதைக்காகவோ அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பிற்காகவோ (charge) நிலம் ஒன்றில் இருக்கும் ஆயுள் பாத்யதையை மாற்றுதல்.

மறுபயனின் ஒரு பகுதி பணமாகவும், மற்றொரு பகுதி வேறு பொருளாகவும் இருந்தால், அது விலை ஆகாது. அந்தச் சொத்துரிமை மாற்றமும் விற்பனை ஆவதில்லை. அஃது ஒரு பரிவர்த்தனை ஆகும் (பொல்லாவரம் சமீன்தார் எதிர் பித்தாபுரம் மகாராஜா).

விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் செலுத்தப்படும் அச்சாரமானது (earnest money), பேரம் (transaction) முன்னேறி

முடியும்போது வாங்கு பணத்தின் (purchase money) ஒரு பகுதியாகி விடுகின்றது.

உறுதியாய் அறியப்படாத, அல்லது தீர்மானிக்கப்படாத தொகைக்கு ஈடாக மாற்றப்படும் மணைக் கொடை (dower) விற்பனை ஆகாது.

சுவாதீன ஒப்படைப்பின்போதுதான் விலை கொடுக்கப்படும் என்ற உறுதியுரையோ, அல்லது சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டாவிடின், விலை கொடுக்கப்படமாட்டாது என்பன போன்றவையோ ஒரு பேரம், ஒரு விற்பனையாவதைத் தடுக்காது. விலை செலுத்தப்படவேண்டும் என்பதைவிட, ஒவ்வொரு விற்பனையிலும் விலை அறுதியாக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்பதுதான் இன்றியமையாதது. விற்பவர், விலை செலுத்தப்படவில்லை என்ற ஒரே காரணத்திற்காக வாங்கியவரிடமிருந்து விற்ற பொருளின் சுவாதீனத்தை (possession) கோர முடியாது; அல்லது அந்தக் காரணத்திற்காக விற்பனையை ரத்துச் செய்ய முடியாது. வாங்கியவரிடமிருந்து வாங்கு பணத்தினைப் (Purchase money) பெற வழக்குத் தொடுப்பது, அல்லது வாங்கியவரிடமிருக்கும் விற்கப்பட்ட சொத்தின் பேரில் தனது வாங்கு பணத்திற்காகப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோருவது ஆகியவைதான் அவருக்குள்ள பரிகாரங்களாகும். மறுபயனுக்காக அது செலுத்தப்படவில்லை என்பது, ஆவணம் செயற்படுத்துவதற்காக எழுதவில்லை; அல்லது அந்தப் பேரம் வற்புறுத்தலின்கீழ் ஏற்பட்டது என்ற நிலைகளை மெய்ப்பிக்க சாட்சியமாக உதவும்.

விற்பனையில் மாற்றப்படும் பொருள்

விற்பனை ஒன்றில் மாற்றப்படும் பொருள், அசையாப் பொருளாய் இருக்கவேண்டும். அதாவது, 3ஆவது பிரிவின்கீழ் வரையறுக்கப்பட்ட அசையாப் பொருளாக இருக்கவேண்டும். மேலும், 6ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவாறு அஃது மாற்றப்பட முடியாதப் பொருளாக இருக்கக்கூடாது. பொதுவிளக்கச் சட்டம் 3 (26) ஆம் பிரிவின்படி, அசையாச் சொத்து என்பது நிலம், நிலந்தரும் பயன்கள், நிலத்தோடு நிலையாகச் சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள் அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருத்தப் பெற்ற பொருள்கள் ஆகியவற்றைக் குறிப்பதாகும். இதில் நிலத்தோடு நிலையாகச் சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள் என்பது, 3ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. நிலம் (8 ஆவது பிரிவு) ஒன்று மாற்றப்படும்போது இவை இனி உரிமைகளாகச் சென்றுவிடும். இந்தப் பிரிவு, அசையியல்சொத்து விற்பனைகளுக்குப் பொருந்தாது. அவற்றுக்கு

1929ஆம் ஆண்டு இந்தியப் பொருட்கள் விற்பனைச் சட்டம் (Indian Sale of Goods Act 1929) பொருந்தும்.

54ஆவது பிரிவு, அசையாச் சொத்தினை (1) தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்து (Tangible immovable porperty, (2) தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்து (Intangible immovable porperty) என்று இருவகையாகப் பிரித்துள்ளனர்.

தொட்டுணரும், தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்துகளின் வேறுபாடு, ஆங்கிலச் சட்டத்திலுள்ள 'பருப்பொருள் மரபுரிமைச் சொத்துகள் (Corporeal hereditament), நுண்பொருள் மரபுரிமைச் சொத்துகள் (Incorporeal hereditament) என்பனவற்றின் வேறுபாட்டினைப் போன்றது. டோஃபாம் (Topham) என்னும் நூலாசிரியர், 'பருப்பொருள் மரபுரிமைச் சொத்து என்பது, உடைமையிலுள்ள (சுவாதீனத்திலுள்ள) நிலத்திலுள்ள ஒரு நலன் ஆகும். அதாவது, உடைமையிலுள்ள நிலத்தினைத் துய்ப்பதற்கு அப்போதுள்ள ஓர் உரிமையாம். ஒரு நுண்பொருள் மரபுரிமைச் சொத்து என்பது, மற்றொருவரின் உடைமையிலுள்ள நிலத்தின்மேல் உள்ள ஓர் உரிமையாகும். அஃது உடைமைக்கான எதிர்கால உரிமையாகவும் இருக்கலாம், அல்லது மற்றொருவரின் உடைமையிலுள்ள நிலத்தினை ஒரு தனி நோக்கத்திற்காகப் பயன்படுத்தும் உரிமையாகவும் இருக்கலாம்'. என்று கூறியுள்ளார். நிலம், நிலத்தோடு நிலையாகச் சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள், அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருத்தப்பெற்ற பொருள்கள் ஆகியவை தொடு உணர்ச்சியால் உணரக்கூடியவை. எனவே, தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்து ஆகும். ஆனால், நிலந்தரும் பயன்கள் தொட்டுணரக் கூடியனவாக, அல்லது தொட்டுணர முடியாதனவாக இருக்கலாம். நிலத்திலுள்ள ஒரு பிரிக்கப்படாத பங்கு ஒரு தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தாகும். ஏனெனில், உரிமையாளரிடம் கூட்டு, மற்றும் நேரடி உடைமையிலிருக்கின்றது. ஆனால், ஒரு வசதியுரிமை, அல்லது மீன் பிடிக்கும் உரிமை போன்றவை தொட்டுணர முடியாத அசையாச் சொத்தாகும். ஏனெனில், இந்த உரிமைகள் வேறொருவரின் சொத்தின்மேல் செலுத்தப்படுகின்றன. மேலும் தொட்டுணர முடியாதனவும் ஆகும்.

அடைமானத்தில் உள்ள நலன்கள்

அடைமானச் சொத்தின் பேரில் அடைமானம் வைத்திருப்பவருக்குள்ள நலன்கள் (உரிமைகள்) தொட்டு உணரும் சொத்துகளா, அல்லது தொட்டு உணர முடியாத சொத்துகளா என்பது பற்றிப் பல்வேறு கருத்துகள் உள்ளன. சில வழக்குகளில் சட்டமன்ட

மானத்தை (Simple mortgage) பொறுத்தவரை அடைமானம் வைத்திருப்பவரிடம் உரிமை உடைமை இருப்பதால், அவரது 'அடைமான மீட்சி உரிமை' (Equity of redemption) ஒரு தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தாகும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், சுவாதீன அடைமானத்தைப் பொறுத்தமட்டில், அடைமானம் வைத்திருப்பவரிடம் உடைமை (சுவாதீனம்) இல்லாததால், அந்த உரிமை தொட்டுணரமுடியா அசையாச் சொத்தாகும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இந்தக் கோட்பாடு சென்னை, உயர்நீதி மன்றத்தினால் இராமசாமிபட்டர் எதிர் சின்னன்ஆசாரி (24 சென்னை, 449, 469) என்ற வழக்கினில் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றது. மாறாக, அடைமானம் பெற்றிருப் பவரின் அடைமான மீட்சி உரிமையானது ஈட்டடைமானத்தில் தொட்டுணர முடியாச் சொத்து ஆகும். சுவாதீன அடைமானத்தில் (Usufructuary mortgage) அது தொட்டுணரும் சொத்து ஆகும். ஆனால், அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றத்தின் முழு ஆயத்தின் பெரும் பான்மையோர், சோகன்லால் எதிர் மோகன்லால் (50 அலகாபாத் 986 F.B.) என்ற வழக்கினில் அடைமானம் ஒன்று சுவாதீன அடைமானமாக இருந்தாலும், இல்லாவிட்டாலும் அடைமானம் வைத்திருப்பவர்தான் உடைமையுரிமையாளர். அவருடைய உடைமையுரிமை மாற்றம் (transfer of ownership) ஒரு தொட்டுணரும் சொத்து, என்று உரைத்துள்ளார். ஆனால். நீதிபதி திரு. சுலைமான் அவர்கள், தனது மாறுபட்ட தீர்ப் புரையில் சென்னை உயர்நீதிமன்றக் கோட்பாட்டிற்கு உடன்பட்டுத் தொட்டுணருவனவோ, அல்லது தொட்டுணர முடியாதனவோ, அவை சுவாதீனத்தைப் பொறுத்துள்ளன என்று நவின்றுள்ளார். அவர் இதை மிகத் தெளிவாகக் கூறியுள்ளதைப் பார்ப்போம்.

'வெளிப்படையான பொருளின்படி தொட்டுணரும் சொத்து என்பது, தொட்டு அறிந்து கொள்ளக்கூடிய ஒன்று. ஆகவே, உடைமை (சுவாதீனம்) எடுத்துக்கொள்ளக்கூடியது. எனவே, அச் சொத்து ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்கு ஒப்படைப்புச் சுவா தீனத்திற்குக் கொடுக்கக்கூடியது. ஓர் அடைமானச் சொத்தே, ஐயத்திற்கிடமின்றித் தொட்டுணரும் சொத்துத்தான். ஆனால், அடைமானம் வைத்திருப்பவரின் சொத்திலுள்ள நலன் (உரிமை), அந்த அடைமானம் சுவாதீன அடைமானமாக இருக்கும்போது சொத்தினைப் போன்றதன்று, ஏனெனில், உடைமையில் (சுவா தீனம்) இருப்பதற்கு மற்றும் அதன் பலன்களை எடுத்துக்கொள் வதற்கு ஆன உரிமை உள்பட, சில நலன்கள் ஏற்கெனவே, அடை மானம் பெற்றிருப்பவரிடம் சென்று விடுகின்றது. அடைமானம் வைத்திருப்பவர் பெற்றிருக்கும் நலன்கள் தொட்டு உணர

முடியாதவை, மேலும் நேரடி உடைமை ஒப்படைப்பினை அடைமானம் வைத்திருப்பவரால் அடைமானம் பெற்றிருப்பவரிடம் கொடுக்க முடியாது. நேரடி உடைமை ஒப்படைப்பின்மூலம், ஏற்படாததைத் தொட்டுணரும் சொத்து என்பதை ஏற்றுக்கொள்வது கடினமாய் இருக்கின்றது. ஆகவே, அடைமானம் வைத்திருப்பவர் சுவாதீன அடைமானமாக வைத்திருக்கும் சொத்திற்கு, உரிமையாளராக இருந்தாலும், மற்றும் எந்தவித உரிமைகளைப் பெற்றிருந்தாலும் அடைமானம் திரும்வரை அவற்றைத் தொட்டுணரக் கூடியவை என்று ஏற்றுக்கொள்ள முடியாது. அடைமானம் வைத்திருப்பவரின் உடைமை உரிமைக்கான பொருள், 'தொட்டுணரக் கூடியவை' ஆனால், அவர் மாற்றுகின்ற நலன் 'தொட்டு உணர முடியாதவை'.

அடைமானம் பெற்றிருப்பவர் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் போது, ரூ. 100-க்குக் குறைவான மதிப்புள்ள சொத்தினை ஒப்படைப்புச் சுவாதீனம் கொடுக்க முடியாமையால், விற்பனையைப் பதிவு ஆவணத்தின்மூலம்தான் ஏற்படுத்த முடியும் என்று மேலும் அகலாபாத் உயர்நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. 54ஆவது பிரிவின்படி, தொட்டுணர முடியாச் சொத்தின் மதிப்பு எவ்வளவாக இருந்தாலும் பதிவு ஆவணத்தின் வழியாகத்தான் ஏற்படுத்த முடியும். சென்னை, உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்துப்படி, சுவாதீன அடைமானத்தில் அடைமானம் வைத்திருப்பவரின் உரிமை, தொட்டு உணரமுடியாதது எனவே, அது பதிவு செய்யப்படவேண்டும். ஆனால், அலகாபாத் உயர்நீதிமன்ற நீதிபதி திரு. முகர்ஜியின் கூற்றுப்படி, அத்தகைய இடங்களில் அடைமானம் வைத்திருப்பவரின் உரிமை தொட்டுணரக் கூடியது. ஆனால், ஏற்கெனவே அடைமானம் பெற்றிருப்பவர், அதன் சுவாதீனத்தில் இருப்பதால், ஒப்படைப்புச் சுவாதீனம் கொடுக்க இயலாது. எனவே, அது பதிவு செய்யப்படவேண்டும். அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்துப்படி (1) தொட்டுணரக் கூடியவை, (2) ஒப்படைப்புக்கு முடியாத, தொட்டுணரக் கூடியவை, (3) தொட்டுணர முடியாதவை என்று 3 வகைப்படும். சென்னை, உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்து என்னவென்றால், மூன்றாவது வகை இரண்டாவதாயும் உள்ளடக்கிக் கொள்கிறது என்பதுதான். எனவே, சென்னையின் தீர்ப்பினைப் பின்பற்றினாலும் சரி, அலகாபாத் தீர்ப்பினைப் பின்பற்றினாலும் சரி முடிவு ஒன்றுதான்.

பின்னடைவு (Reversion)

பின்னடைவு என்பது, நிலத்தினைப் பொறுத்து ஒருவர் அளித்திருந்த உரிமை (அதாவது, ஆயுள் உரிமை, அல்லது குறிப்பிட்ட

காலத்திற்குத் துய்க்கும் உரிமை போன்றவை) நீங்கிய பிறகு, அந்த உரிமையை அளித்தவருக்கே திரும்பிச் செல்லும் மீதிஉரிமையாகும். பின்னடைவு, இரண்டாவது பத்தியில் குறிப்பாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. அது தொட்டுணர முடியாச் சொத்தாகக் கருதப்படுகின்றது. எனவே, அது பதிவு ஆவணத்தின் மூலமாகவே உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும்.

அடைமானக் கடனும் தொட்டுணர முடியாச் சொத்தாகவே கருதப்படுகின்றது. அத்தகைய உரிமையை மாற்ற பதிவு தேவையாகும்.

கீழ்க்கண்டவை, தொட்டுணர முடியாச் சொத்துகள் என்று நீதி மன்றங்களினால் கூறப்பட்டுள்ளன.

1. வசதியுரிமைக்கான உரிமைகள்;

2. ஒரு நிலப் பட்டாவிற்கான உரிமை;

3. எதிர் காலத்தில் வந்து சேரும் அசையாச் சொத்தின் வாடகை, வருமானங்கள் முதலியன.

கீழ்க்கண்டவை தொட்டுணர முடியாச் சொத்துகள் (54ஆம் பிரிவின்கீழ்) என்று உரைக்கப்பட்டுள்ளன.

1. ஏற்கெனவே பாக்கியில் நிற்கும் கடன்;

2. சட்டடைமானத் தீர்ப்பாணை;

3. வழிப்பாட்டிற்கான வரிசை முறை;

4. நூல்களுக்கான பதிப்புரிமை.

விற்பனையை ஏற்படுத்துவதற்கான முறைகள்
(Modes of Effecting Sale)

விற்பனை ஒன்றினை ஏற்படுத்த இந்தப் பிரிவின்கீழ் இரண்டு முறைகள் உள்ளன. அவையாவன:

1. பதிவு ஆவண வழியே ஏற்படுத்துதல்;

2. சுவாதீன ஒப்படைப்பு வழியே ஏற்படுத்துதல்.

54ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது, மூன்றாவது வாசகங்களின் படி, எல்லாத் தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்துகளையும், பின்னடைவினையும் பதிவு ஆவணத்தின் வழியாகவே ஏற்படுத்த வேண்டும். தொட்டுணரும் சொத்தினைப் பொறுத்து இரண்டு

வழிகள் உண்டு. (i) தொட்டுணரும் சொத்தின் மதிப்பு ரூ. 100; மற்றும் அதற்கு மேல் இருந்தால், பதிவு ஆவணத்தின்மூலமாகவே விற்பனையை நிறைவேற்றலாம். (ii) அதன் மதிப்பு ரூ, 100-க்குக் குறைவாக இருந்தால், உரிமை மாற்றத்தினைப் பதிவு ஆவணத் தின்மூலமாகவோ, அல்லது சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலமாகவோ செயல்படுத்தலாம்.

(அ) பதிவு ஆவணத்தின் வழியே ஏற்படுத்துதல்

எல்லா வகை தொட்டுணர முடியாச் சொத்துகளும் (அவற்றுக்கு எவ்வளவு மதிப்பு இருந்தாலும்) பின்னடைவும் மற்றும் ரூ. 100-க்கு மேல் மதிப்புடைய தொட்டுணரும் சொத்துகளும் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும். இத்தகைய சொத்துகள் பதிவு செய்யப்படா ஆவணங்கள்வழி விற்கப்பட்டால், வாங்குபவர் அதில் எவ்வகை உரிமையும் கோர முடியாது. மேலும், அத்தகைய நிலத்தின் பேரத்தினை மெய்ப்பிக்க, இந்தியப் பதிவுச் சட்டம் 49ஆம் பிரிவின்படி சாட்சியமாகக் கொள்ளத்தக்கதன்று. ஆனால் யாரிடம் சுவாதீனம் இருக்கிறது? அல்லது விலை கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறதா, இல்லையா? போன்ற துணை நோக்கங்களுக்காக (Collateral purpose) கொள்ளத்தக்கது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு விற்பனை ஆவணம் கையொப்பமிட்ட தேதி முதற்கொண்டு செயலுக்கு வரும். எனினும், அவ் வாவணம் பதிவு செய்த பின்புதான் முழுமை பெறு கின்றது.

ஒரு நில மேலாளரின் பின்னடைவு, தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்தாகும். எனவே, அவரது நிலமானது குடியாள ரிடம் இருக்கும்போது பின்னடைவு அல்லது வாடகை பெறும் உரிமை முதலியவற்றைப் பதிவு ஆவணத்தினாலேயே ஏற்படுத்த முடியும்.

(ஆ) சுவாதீன ஒப்படைப்பு வழியில் ஏற்படுத்துதல்

குறைந்த மதிப்புள்ள அசையாச் சொத்தின் விற்பனைகளுக்குப் பதிவு செய்யப்படுவதினின்று விலக்களிக்கப்பட்டுள்ளது. மூன்று வது பத்தி ரூ. 100-க்குக் குறைவாக உள்ள தொட்டுணரும் அசை யாச் சொத்துகளை ஒரு பதிவு ஆவணத்தின்வழியாகவோ, அல்லது சுவாதீன ஒப்படைப்புமூலமாகவோ மாற்றலாம் என்று கூறு கின்றது. நான்காவது பத்தி, தொட்டுணரும் அசையாச் சொத் தின் ஒப்படைப்பானது, விற்பவர், வாங்குபவரிடமோ, அல்லது அவர் குறிப்பிடும் நபரிடமோ, சுவாதீனம் கொடுக்கும்போது ஏற்படுகிறது என்று உரைக்கின்றது. விற்கப்படும் நிலத்திற்குச் சென்று வாங்குபவரிடம் நிலத்தின் எல்லை, பரப்பு முதலியன

வற்றைக் காட்டி ஒரு நேரடிச் சுவாதீனத்தைக் கொடுக்கலாம். அதேபோல, ஒரு வீட்டின் திறவு கோல்களை ஒப்படைப்பதன் மூலமும், சுவாதீனம் கொடுக்கலாம். விற்கப்படும் சொத்து, குடியிருப்போரிடமோ, அல்லது குத்தகை எடுத்தவரிடமோ சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது உரிமை மூல ஆவணங்களை (title deeds) ஒப்படைத்தால் போதுமானது. ஒரு நிலம் குடியாளின் கையாளு கையில் இருக்கும்போது, இனி வாங்குபவரிடம் வாடகையைச் செலுத்தவேண்டும் என்ற அறிவிக்கையை அவருக்குக் கொடுத்துக் கொள்நிலை சுவாதீன ஒப்படைப்பாணை நிகழ்த்தலாம்.

ஆனால் விற்கப்படும் சொத்து, ரூ. 100-க்குக் குறைவாக இருந்து, தரப்பினர் விற்பனையைச் சுவாதீன ஒப்படைப்புமூலம் நிகழ்த்த விரும்பினால், அத்தகைய சுவாதீனம் நேரிடையாக ஒப்படைக்கப் படவேண்டும். விசுவநாத் எதிர் சந்திர நாராயண் (48 Cal. 509) என்ற வழக்கினில், பிரிவு கௌன்சிலானது இந்தப் பிரிவின்படி ஒப்படைப்பு உண்மையாகவும், நேரடியாகவும் கொடுக்கப்பட வேண்டும்; கொள்நிலை சுவாதீன ஒப்படைப்பாக இருக்கக்கூடாது என்று கூறியுள்ளது. எவ்வாறு ஓர் ஆவணத்தினைப் பதிவு செய்தல் ஓர் அறிவிக்கையாகச் செயல்படுகின்றதோ, அதுபோல விற்பனையைப் பொதுமக்களுக்கு அறிவிக்க, சுவாதீன ஒப்படைப்பின் மாற்றத்தை ஏற்படுத்த உண்மையாக நேரடியாகச் சுவாதீன ஒப்படைப்புச் செய்யப்படவேண்டும்; இப் பிரிவானது நேரடியாக உண்மையாத என்ற சொற்களைப் பயன்படுத்தவில்லையெனினும், சட்டமன்றம் இத்தகைய ஒப்படைப்புச் சுவாதீனத்தையே கருதியது என்று நீதிபதி திரு. முகர்ஜி அவர்கள், சோகன்லால் எதிர் மோகன்லால், (58 அலகாபாத், 986) என்ற வழக்கினில் கூறியுள்ளார். அவர் மேலும், 54ஆவது பிரிவின்கீழ், சொத்தின் மதிப்பு ரூ. 100-க்குக் குறைவாக இருந்து, அது வாங்குபவரின் சுவாதீனத்தில் ஏற்கெனவே இருப்பின், அத்தகைய தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தின் விற்பனையைக் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்தல் வேண்டும் என்றும் உரைத்துள்ளார்.

கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றமும், சிபேந்திரபெட பானர்ஜி எதிர் அரசுச் செயலாளர், (34 கல்கத்தா, 207) என்ற வழக்கினில் விற்பனை செய்யப்படுங்காலத்தில் வாங்குபவரே சுவாதீனத்தில் இருந்தால், ஒப்படைப்புச் சுவாதீன விற்பனையை ஏற்படுத்த முடியாது என்று பகர்ந்துள்ளது. இவ் வழக்குகளிலிருந்து ஒரு சொத்தானது, வாங்குபவரே ஓர் அடைமானம் பெற்றவராக, குத்தகை எடுத்தவராக, உரிமை பெற்றவராக இருந்து, அவரிடமே சுவாதீனம் இருக்கும்போது அல்லது சொத்தானது குடியாளின் சுவா

தீனத்தில் இருக்கும்போது பதிவு செய்தல் இன்றியமையாதது என்பது தெளிவாகின்றது.

ஆனால், இக் கருத்தினைக் குறித்துச் சில மாறுபட்ட கருத்துகளும் பல்வேறு உயர்நீதிமன்றங்களிடையே நிலவுகின்றன. (முத்துக்கருப்பன் சாம்பான் எதிர் முத்துச்சாம்பான் 1915, 38 சென்னை, 1158) என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதிமன்றம், விற்பவர் தகுந்த முறையில் பறைசாற்றுதல், மற்றும் செயல்கள் மூலம் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவருக்குத் தனது சுவாதீனத்தை மாற்றிக்கொடுக்கலாம் என்று கூறியுள்ளது. இவ் வழக்கில் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவருக்கே சொத்து விற்கப்பட்டது. வாங்குபவர், குடியாளர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது, ரூ. 100-க்குக் குறைவான மதிப்புள்ள சொத்துப் பதிவுமூலமாகவே விற்பனை செய்யப்பட வேண்டும் என்பது, இந்தச் சட்டத்தின் நோக்கமுமன்று என்பதாகவும் இந் நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. இதைப்போன்ற கருத்து, (சோனை சூடியா எதிர் சோனுராம் சூடியா (1916) 20 E.W.N. 195) என்ற வழக்கிலும் உரைக்கப்பட்டுள்ளது.

பம்பாய் நீதிமன்றத்தின் வழக்கு ஒன்றின் தீர்ப்புப்படி, வாங்குபவர், ஏற்கெனவே குடியாளர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது விற்பவர், விற்பது தன் பின்னடை உரிமையை மட்டுமே என்றும் வாங்குபவர் அடைமானம் பெற்றவர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது, விற்பவர் விற்பது 'மீட்சி உரிமையை' மட்டுமே; அது தொட்டுணர முடியாப் பொருளாகும்; எனவே, எவ் வகையில் பார்த்தாலும் விற்பனை பதிவு ஆவணத்தின் மூலமாகவே ஏற்படுத்தப்படவேண்டும்.

ஒப்படைப்புடன் பதிவு செய்யப்படா விற்பனை ஆவணம்

மேற் கூறியவற்றினின்று ரூ. 100-க்குக் குறைவான மதிப்புள்ள தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தினைச் சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலமே உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியும் என்பது தெளிவாகின்றது. அல்லது பதிவு ஆவணத்தின்மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்ய வேண்டும். இனி, ஒரு சொத்தானது, சுவாதீன ஒப்படைப்புமூலம் விற்கப்பட்டு, அத்துடன் பதிவு செய்யப்படா ஆவணமொன்றும் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டால், அதன் விளைவு என்ன என்பதைக் காண்போம். பதிவு செய்யப்படா ஆவணம், சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலம் உரிமை மாறுவதைத் தடுக்குமா என்ற வினா ஒன்று எழலாம். 1929ஆம் ஆண்டிற்கு முன்பு, இது குறித்து நீதிமன்றங்களிடையே பல்வேறு கருத்துகள் இருந்தன. சென்னை, உயர்நீதிமன்றம் குப்பு

சாமி எதிர் சின்னசாமி, (1928 சென்னை, 546) என்ற வழக்கில் சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்டாலும், அதனுடன் கொடுக்கப்படும் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாவிடின், அவருக்குச் சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் செல்லாது என்று கூறியுள்ளது. நீதிபதி சீனிவாச ஐயங்கார் அவர்களின் கருத்துப்படி, எப்போது தரப்பினர், தங்களுக்குள் ஒப்பந்தத்தின் பேரங்களை எழுத்து வடிவில் ஏற்படுத்திக் கொள்கிறார்கள்; அதுதான், ஒப்பந்தத்தின் எல்லா வாசகங்களையும் கொண்டிருக்கும் என்று கருதவேண்டும். அந்தப் பேரத்தினைச் சுவாதீன ஒப்படைப்பு என்று வழங்கக் கூடாது.

ஆனால், கல்கத்தா, அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றங்கள் பதிவு செய்யப்படாமையால் உரிமை மாற்றம் பயனற்றுப் போய்விடாது. அதனை வேறு துணை நோக்கங்களுக்குப் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம் என்று கூறியுள்ளன (கங்கா நாராயண், எதிர் காளிசரண் (22 கல்கத்தா, 179); (தயாராம் எதிர் சீதாராம், A.I.R. 1925 அலகாபாத், 206). பாட்னா உயர்நீதிமன்றம் ஒரு வழக்கில் இதனை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. 1929ஆம் ஆண்டில் ஒரு திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 49ஆவது பிரிவு திருத்தப்பட்டுள்ளது. 49ஆவது பிரிவின் விதிவிலக்குப்படி பதிவு செய்யப்படா ஆவணம் ஒப்பியதை ஒப்பியப்படி செய்யக் கோரும் ஒப்பந்தத்தினையும், பகுதி நிறைவேற்ற ஒப்பந்தத்தினையும் மெய்ப்பிக்கவும், வேறு துணை நோக்கத்தினை மெய்ப்பிக்கவும் ஏற்றுக் கொள்ளப்படும்.

விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்

ஒவ்வொரு விற்பனையும் ஒரு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தை அடுத்து இருக்கவேண்டும். அதாவது, ஒவ்வொரு விற்பனையிலும் ஒரு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் இருக்கும். 54ஆவது பிரிவின் 5ஆவது பத்தி, விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. இதன்படி 'விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்' என்பது, சம்பந்தப்பட்டவர்கள் ஒப்பிய நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அசையாச் சொத்து ஒன்றின் விற்பனை நடைபெறும் என்பதாகும். அவ்வொப்பந்தத்தால் மட்டும் அச் சொத்தின் பேரில் எவ்வித உரிமையும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பும் ஏற்படுவதில்லை.

விற்பனையின் ஒப்பந்தத்திற்கும் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடு (Distinction between Contract of Sale and Contract for Sale)

விற்பனையையே அடிக்கடி விற்பனையின் ஒப்பந்தம் என்று குறிப்பிடுவதுண்டு. விற்பனையின் ஒப்பந்தத்திற்கும் விற்பனைக்

கான ஒப்பந்தத்திற்குமுள்ள வேறுபாடு நீதிபதி முகமது என்ப ரால், சிப்லால் எதிர் பக்வான்தாஸ், (1980), 11 அலகாபாத் 244 (250), D.B. என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. விற்பனை யின் ஒப்பந்தம் என்பது நிறைவேறிய ஒப்பந்தமாகும். விற்பனைக் கான ஒப்பந்தம் என்பது, நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய ஒப்பந்த மாகும். முன்னதில் ஒப்பந்தம் நிறைவேறியவுடன் உடைமை யுரிமை மாறி விடுதல் உலகிற்கு எதிரான உரிமையை (jus in rem) அஃது ஏற்படுத்துகின்றது. பின்னதில் அது சொத்துடன் இணைந்து ஒரு கட்டுப்பாட்டினை அஃது ஏற்படுத்துவதால், அது குறிப்பிட்ட ஒருவருக்கு எதிரான உரிமையை (jus ad rem) ஏற்படுத்து கின்றது.

நிலத்தின் விற்பனையை மற்றெந்த ஒப்பந்தத்தைப் போலவே முடித்துக்கொள்ளலாம். பேரங்கள் பேச்சு வார்த்தையில் இருக் கும்போது எவரும் ஒப்பந்தத்தினின்று ஒதுங்கிக் கொள்ள லாம். ஆனால், ஒப்பந்தம் முடிவாக ஏற்பட்ட பின்னர், தரப்பினர் நிலைமை தெளிவாக உறுதியாக்கப்படுவதால், அதிலிருந்து பின் வாங்க முடியாது. சொத்தினை மாற்றிக் கொள்ள, அல்லது பணத்தினைச் செலுத்த தேதியானது நிர்ணயிக்கப்படவில்லை யெனினும் ஒப்பந்தம் நிறைவுபெறும். விற்பவர் யார், வாங்குபவர் யார் என்பன தெளிவாக்கப்பட்டு, விற்கப்படும் சொத்தின் விவரம் கொடுக்கப்பட்டு, விலை நிர்ணயிக்கப்பட்டுப் பேரத்தைப் பொறுத்து ஒத்த ஒப்புதல் இரு தரப்பினரும் அளித்த பின்னர், சொத்தின் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் நிறைவு பெறுகின்றது. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் இன்றியமையாதது விலை. அது கொடுக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்; அல்லது கொடுக்கப்படுவதாக வாக்குறுதி அளிக்கப் பட்டிருக்கவேண்டும். விலையானது நடுவர்களால் நிர்ணயிக்கப் படுவதாக இருந்து, அவர்களால் நிர்ணயிக்கப்படாமல் இருப்பின் ஒப்பந்தம் நிறைவு பெறாது. ஏல விற்பனை, விற்பனைக்கான ஒப் பந்தமாகும்.

ஆங்கிலச் சட்டம்: ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்படி, சொத்தினை வாங்குபவருக்குத் தகைமைநெறி யின்கீழ்ச் சொத்தில் உரிமை கிடைக்கும். சொத்தினை விற்பவர், வாங்குபவருக்காக விற்பனை நிறைவு பெறும்வரை பொறுப் புரிமையர் (Trustee) போல வைத்திருக்கவேண்டும். ஒப்பந்தங்கள் எழுதப்பட்டுத் தரப்பினரால் கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும். மேலும், சட்டப் பூர்வமான உரிமை மாற்றம் ஏற்பட ஒப்பந்தங்கள் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

இந்தியச் சட்டம்:

விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் பற்றி 54ஆவது பிரிவின் இறுதியில் கூறப்பட்டுள்ளது. இந்தியாவில் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் சொத்தில் எவ்வித உரிமையையும் ஏற்படுத்தாது. ஆனால், சொத்தில் ஒருவிதக் கட்டுப்பாடு மட்டும் எழுகின்றது (பிரிவு 40). நமது சட்டம் நேர்மை நெறிச் சொத்து, சட்டப்பூர்வச் சொத்து (Equitable and legal estate) என்ற வேறுபாடுகளை ஏற்க வில்லை (வெப் எதிர் மெக்பர்சன் 31 கல்கத்தா, 57 P.C.). விற்பனைக் கான ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்படவேண்டியதில்லை. இதனை இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 17ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (2)-ன் விளக்கம் தெளிவாக்குகின்றது. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் மற்றோர் ஆவணத்தைப் பெற உரிமை தரும் ஆவணமேயாகும்.

விற்பனையினால் ஏற்படும் வினைவுகள்

சொத்து ஒன்று விற்கப்பட்டால் சொத்தை விற்றவர் அதில் பெற்ற எல்லா உரிமைகளையும் இழந்து விடுவார். உடைமை உரிமை வாங்குபவரிடம் சென்று விடுகின்றது. அவரே முழு உரிமையாளர் ஆகிவிடுகின்றார்.

பரிகாரங்கள்

விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் விற்பனையாக முடிவடையாத வரை இரு தரப்பினருக்கும் உள்ள பரிகாரம், ஒப்பந்தம் முறிவடைந்த தால் ஏற்படும் இழப்பீடு கோருதலும், ஒப்பியதை ஒப்பியவாறு நிறைவேற்றக் கோருதலும் ஆகும். அவர் பணத்தைச் செலுத்தி யிருந்தால் அவருக்குப் பொறுப்பிணைப் பொறுப்புக்கு உரிமை யுண்டு. விற்பனை முடிவடைந்திருந்தால் வாங்குபவருக்குச் சுவா தீனத்திற்கான உரிமையும், விற்பவருக்கு விலையினைப் பெறு வதற்கான உரிமையும் உண்டு.

2. விற்பவருக்கும் வாங்குபவருக்கும் உள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55ஆவது பிரிவு, அசையாச் சொத்தினை வாங்குபவர் மற்றும் விற்பவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் கூறுகின்றது. இப் பிரிவு, இயற்கை நீதியின் அடிப்படையில் அமைந்தது. ஒப்பந்தத்தின்கீழ், வாங்குபவர், விற்பவர் என்ற உறவு ஏற்பட்டவுடன் ஒவ்வொருவரும் சில உரிமைகளையும் மற்றவரின் உரிமைகளைப் பாதுகாக்கும் கடமைகளையும் பெறுகின்றனர். இப் பிரிவு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கும் பொருந்தும்.

55ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்கள் தரப்பினரிடம் மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது மட்டுமே பொருந்தும். அதாவது, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டு இருப்பதற்கு மாறாகத் தங்களுக்குள் எவ்வித நிபந்தனையையும் ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

வாங்குபவர், மற்றும் விற்பவரின் உரிமைகளையும், கடமைகளையும் (1) விற்பனைக்கு முன் என்றும், (2) விற்பனைக்கு பின் என்றும் இரு கூறுகளாகப் பிரிக்கலாம். முதலில் விற்பவருக்கு ஒரு விற்பனை முடிவடைவதற்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகளை, அதாவது கடமைகளைப் பார்ப்போம்.

விற்பவருக்கு, விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள்

1. விற்பவரின் சொத்தில் அல்லது உரிமை மூலத்தில் உள்ள முக்கியக் குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் [(பிரிவு 55 (1) (a)].

2, உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்குக் கொண்டு வருதல் [பிரிவு 55 (1) (b)].

3. சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப்பற்றிக் கேட்கப்படும் வினாக்களுக்கு விடையிறுத்தல் [55 (1) (c)].

4. மாற்றளிப்பு ஆவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல் [(55 (1) (d)].

5. சொத்தினைப் பாதுகாத்தல் [55 (1) (e)].

6. வரி முதலானவற்றைச் செலுத்துதல் [55 (1) (g)].

விற்பனைக்கு முன்னும் பின்னும் விற்பவருக்கும், வாங்குபவருக்கும் உள்ள பொறுப்புகளும், உரிமைகளும்.

(விற்பனைக்கு முன்)		(விற்பனைக்குப் பின்)	
I. விற்பவரின் பொறுப்புகள்	III. வாங்குபவரின் பொறுப்புகள்	I. விற்றவரின் பொறுப்புகள்	III. வாங்கியவரின் பொறுப்புகள்
1. சொத்தில் அல்லது உரிமை மூலத்தில் உள்ள முக்கியக் குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல்; பிரிவு 55 (1) (a). 2. உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்குக் கொண்டுவருதல்; 55 (1) (b). 3. சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப்பற்றிக் கேட்கப்படும் வினாக்களுக்கு விடையிறுத்தல்; 55 (1) (c). 4. மாற்றளிப்பாவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல்; 55 (1) (d). 5. சொத்தினைப் பாதுகாத்தல்; 55 (1) (e). 6. வரி முதலானவற்றை செலுத்துதல்; 55 (1) (g).	1. சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை வெளியிடுதல்; 55 (5) (a). 2. விலையைச் செலுத்துதல்; 55 (5) (b).	1. சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல்; 55 (1) (f). 2. உரிமை மூலத்திற்சுான உட்கிடை உடன்பாடு; 55 (2). 3. விலையைப் பெறும்போது உரிமை மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல்; 55 (3).	1. சொத்திற்கான இழப்பை ஏற்றல் 55; (5) (c). 2. வில்லங்கம், வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல்; 55 (5) (d).
II. விற்பவரின் உரிமை	IV. வாங்குபவரின் உரிமை	II. விற்பவரின் உரிமை	IV. வாங்கியவரின் உரிமை
வாடகை மற்றும் வருமானங்களைப் பெறுதல்; 55 (4) (a).	முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப்பொறுப்பு 55 (6) (b).	செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு; 55 (4) (b).	கூடுகல் உயர்வின் அனுகூலத்தைப் பெறுதல்; 55 (6) (a).

(1) முக்கியக் குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் [55 (1) (a)]

55ஆவது பிரிவின் 1ஆவது உட்பிரிவு (a)-ன் வாசகம், சொத்தினை விற்பவர் தனக்குத் தெரிந்த, வாங்குபவருக்குத் தெரியாத, சாதாரணமாகப் புலனாகக் கூடிய சொத்து, அல்லது உரிமை மூலத்தில் உள்ள முக்கியக் குறைபாடுகளை வெளிப்படுத்தவேண்டும் என்பதாகக் கூறுகின்றது. அதாவது, விற்பவர் தனக்குத் தெரிந்த முக்கிய உட்கிடைக் குறைபாடுகளை (Latent defects) மட்டும் தெரிவிக்க வேண்டும். வெளிப்படைக் குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. இவ்வாறு தெரிவிக்க வேண்டிய குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்காமலிருப்பது மோசடிக்குச் சமமாகும். உரிமை மூலக் குறைபாடு, சொத்தின் குறைபாட்டினின்று வேறுபட்டது. முன்னது, சொத்தின் உரிமைப் பாத்யதைகளைப் பாதிப்பது. பின்னது, சொத்தினை நுகர்வதைப் பாதிக்கக் கூடியது.

இந்தப் பிரிவின் வாசகம் (a)-ன்படி, விற்பவர், சொத்தின் அல்லது உரிமை மூலத்தின்கண்ணுள்ள முக்கியக் குறைபாடுகளை மட்டுமே தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர். முக்கியக் குறைபாடு எப்படிப்பட்டதாக இருக்கவேண்டுமென்றால், வாங்குபவர் அதை அறிந்தால் வாங்காமல் இருக்கக் கூடியதாக இருக்கவேண்டும். மேற்கோளாகப் பார்த்தால், நடப்பில் இருக்கக்கூடிய வில்லங்கமொன்று வாங்குபவருக்குத் தெரியாது. சாதாரணமாக அவருக்குப் புலனாகாத ஒன்று. எனவே, இஃது ஓர் உரிமை மூலக் குறைபாடாகும். நிரந்தரமான குத்தகை ~~நிலுவை~~, விற்கப்பட்ட சொத்துடன் இணைந்துகட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், ~~சாதாரணமாகப் புலனாகாமல் இருக்கும்~~ சொத்துடன் இணைந்த பொது வழி உரிமைகள் போன்றவை, உரிமை மூலக் குறைபாடுகளாகும். சொத்தின் நடுவில் செல்லும் நிலத்தடி பாலம், வசதியுரிமை போன்றவையும் இவை போன்றனவேயாம்.

சொத்தினை விற்கும் சமயத்தில் விற்பவருக்குக் குறைபாடுகள் தெரியாமல் இருந்தால்,அவர் குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்கவேண்டியதில்லை. ஆனால், இது தரப்பினரின் மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது. எனவே, விற்பவர் சொத்தில் ஏதேனும் குறை ஏற்பட்டால், தமது சொந்தப் பொறுப்பில் தீர்த்துக் கொடுப்பதாக ஏற்றுக்கொண்டால் (அப்போது அவருக்குக் குறைபாடு தெரியாமல் இருந்தாலும்), குறைபாடு கண்டு பிடிக்கப்படும் காலத்தில் இழப்பீட்டிற்குப் பொறுப்பாளியாவார். ஆனால் வாங்குபவருக்கே, சொத்திலுள்ள குறைபாடு தெரியுமானால் விற்பவர் அதனைத் தெரிவிக்க வேண்டிய பொறுப்பில் இல்லை. வாங்குபவருக்குத் தெரி

யாமல் இருக்கக்கூடிய குறைபாடுகளை மட்டுமே விற்பவர் தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர்.

ஒரு கடமையை நிறைவேற்றத் தவறுதல், இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 39ஆவது பிரிவின்படி, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற மறுப்பதற்கு ஒப்பாகும். இதனால் மறுதரப்பினர் ஒப்பந்தத்தினை ஏற்க மறுக்கலாம். பிளாட் எதிர் பூத் (13 I.E.R. 1160) என்ற வழக்கில் தீமையில்லாத வணிகம் என்ற தலைப்பின்கீழ் எல்லா விவரங்களும் கொடுக்காமல் இருப்பது தவறான விவரங்களாகும். இவை முக்கியக் குறிப்பிடத்தக்க குறைபாடுகள்; எனவே, வாங்கியவர் ஒப்பந்தத்தை முடித்துக்கொண்டு தனது வைப்புத் தொகையைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

உட்கிடையான ~~அல்லது~~ மற்றும் வெளிப்படையான குறைபாடுகள் : நிலத்தை விற்பதற்கான ஒப்பந்தம், முழு நம்பிக்கையில் எழுகின்ற ஒப்பந்தம் (Ubberrimae fidei) அன்று. எனவே, எல்லாவற்றையும் வெளியிடவேண்டிய அவசியமில்லை. விற்பவர் உட்கிடையான குறைபாட்டினை மட்டுமே வெளியிடவேண்டும். பாழடைந்த நிலையிலுள்ள கட்டடம், சாதாரணப் பார்வைக்குப் புலனாகக்கூடியது, இஃது ஒரு வெளிப்படையான குறைபாடு (Patent defect). இதை வெளியிடவேண்டிய தேவையில்லை. ஆனால், நிலத்தடியிலுள்ள பாலம் சாதாரணமாகப் பார்வைக்குப் புலனாகாத ஒன்று. இஃது உட்கிடையான குறைபாடு ஆகும். இதனை வெளிப்படுத்த விற்பவர் கடமைப்பட்டவர்

வாங்குபவனே விழித்திரு (Rule of Caveat emptor)

பொதுவாக ஒரு பொருளை வாங்குபவரே அதனால் விளையக்கூடிய இடர், நலன்களை ஏற்கவேண்டியவர். எனவே, விற்பவரைவிட, வாங்குபவருக்கே விழிப்புத் தேவை. இதைத்தான் 'வாங்குபவனே விழித்திரு' (Caveat emptor - let the purchaser beware) என்ற மெய்ம்மொழி கூறுகின்றது. சொத்தின் உட்கிடைக் குறைபாட்டிற்கு இது பொருந்தாது. வாங்குபவனே விழித்திரு என்ற விதியானது, விற்பவர் எடுத்துக் கூறவேண்டிய உட்கிடைக் குறைபாடுகளுக்குப் பொருந்துவதில்லை. ஏனெனில், இத்தகைய குறைபாடுகளை விற்பவர் எடுத்துரைக்கக் கடமைப்பட்டவர். ஆனால், விற்பவரே அத்தகைய குறைபாடுகளை ஒப்பந்தக் காலத்தின்போது அறியாமல் இருப்பின், நிறைவேற்ற உரிமை உண்டு.

விற்பவர் விவரங்களைத் திரித்துக் கூறும்போது 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதி பயன்படுத்த முடியாது. ஓர்

ஒப்பந்தத்திற்கான ஒப்புதல் திரித்துக் கூறுவதால் ஏற்பட்டிருந்தால், அவ்வாறு ஒப்புதல் கொடுத்தவரின் விருப்புரிமைப்படி ஒப்பந்தம் தவிர்க்கத்தக்கது என்று இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 19ஆம் பிரிவு கூறுகிறது. எனவே, விற்பவர் செய்திகளைத் திரித்துக் கூறும்போது (Misrepresentation) 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதியைக் கவனத்துடன் பயன்படுத்தவேண்டும். இது போன்ற வழக்குகளில், தான் திரித்துக் கூறியதை நம்பாமல் தன் விருப்பம் போல் நடந்து கொண்டார் என்பதை விற்பவர் மெய்ப்பித்தால் இவ் விதியைப் பயன்படுத்தலாம் (கோல்பி எதிர் காட்ஸ்டன், (1867) 17 L. J. 97). நிலத்தில் விலைமதிப்புள்ள நிலக்கரிப் படிவங்கள் இருக்கின்றன என்ற கூற்றினை நம்பிச் சொத்தினை வாங்க ஒருவர் ஒப்புக் கொண்டார். வாங்கிய பின்னரே, நிலக்கரி நிறைய எடுக்கப்பட்டு விட்டது என்பது தெரியவந்தது. எனவே, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற மறுத்தார். ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கோரும் வழக்கினை விற்றவர் தொடர்ந்தார். தன்னுடைய தூண்டுதலை நம்பி வாங்கியவர் ஒப்பந்தத்தில் இறங்கவில்லை. தன் விருப்பப்படியே செயல்பட்டார் என்பதை மெய்ப்பிக்காமையால், 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதியை அவர் பயன்படுத்த முடியாது என்று நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்துள்ளது.

உரிமை மூலக் குறைபாடுகளுக்கு இவ் விதி பொருந்தாது:- உரிமை மூலக் குறைபாடுகளுக்கு 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற முதுமொழியைப் பயன்படுத்த முடியாது. குறைபாடுகளை எடுத்துரைப்பது விற்பவரின் தலையாய கடமை.

சொத்தின் வெளிப்படைக் குறைபாடுகளுக்கு இவ் விதி பொருந்தும்:- சொத்தினை வாங்குபவர், சொத்தினை வாங்கும் முன் சொத்தினைப் பார்வையிடல் வேண்டும்; அதுபற்றி முழுமையாக விசாரித்தறிய வேண்டும். இவ்வாறு செய்யத் தவறிவிட்டுப் பின்னர், சொத்துக் குறைபாடுடையது என்று குறை கூறக்கூடாது. எனவே, சொத்தின் வெளிப்படைக் குறைபாடுகள் 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதிக்கு உட்பட்டனவாகும். வெளிப்படைக் குறைபாடுகள் சாதாரணமாகக் கண்களுக்குப் புலனாகக் கூடியவை; ஒல்ட்ஃபீட் எதிர் ரவுண்ட், (31 E.R. 707) என்ற வழக்கில், சொத்தை வாங்குபவர், வாங்க ஒப்புக்கொண்ட சொத்தின் வழியானது, புல்வெளியைச் சுற்றி இருப்பதாகக் கூறி விற்பனையை முடிக்க மறுத்தார். அவ்வாறான கண்ணுக்குப் புலனாகக்கூடிய குறைபாட்டினைக் காணத் தவறியது அவரது தவறேயாகும். விற்பவர் இது போன்ற குறைபாடுகளை எடுத்துரைக்க வேண்டியதில்லை என்று நீதிமன்றம் இவ் வழக்கில் தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

2. உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்குக் கொண்டு வருதல் [55 (1) (b)]

தன்னுடைய உடைமை, அல்லது அதிகாரத்தின் கீழுள்ள, சொத்துப்பற்றிய உரிமை ஆவணங்கள் எல்லாவற்றையும், அவற்றைப் பார்வையிட விரும்பி, வாங்குபவர் கேட்கும்போது, அவற்றைக் காட்டுதல் வேண்டும் என்பது விற்பவருக்குள்ள அடுத்த கடமையாகும். விற்பனையை முடிக்கும் முன்னர், சொத்தின் உரிமை மூலத்தை மெய்ப்பித்தல், விற்பவரின் தலையாய கடமைகளில் ஒன்று. அவ்வாறு காட்டத் தவறுதல், ஒப்பந்தத்தை முறிப்பதில் முடியும்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ், சொத்துப்பற்றிய 30 ஆண்டுக் காலக் குறிப்பினைக் கொடுக்க வேண்டும். இவ்வாறு எதுவும் இந்தியச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லையெனினும், வாங்குபவர், சொத்துப்பற்றி, சொத்தின் உரிமைபற்றி எழுப்பக்கூடிய எல்லா ஐயங்களையும் விற்பவர் தீர்க்கவேண்டும். வாங்குபவர் கேட்டாலன்றி, விற்பவர் உரிமை மூல ஆவணங்களைக் காட்ட வேண்டிய கடமையில்லை. அவர் கேட்கும்போது, தகுந்த காலத்திற்குள் காட்டுதல் வேண்டும். விற்பவர் உரிமை மூல ஆவணங்களைக் காட்ட மறுத்தால், வாங்குபவர் கொடுத்த முன்பணத்தைத் திரும்பப் பெறலாம். வாங்குபவர், தனக்குரிய இவ் வுரிமையைக் கைவிட்டுவிட்டாலோ, அல்லது வற்புறுத்தாமல் விட்டாலோ, பின்னர், மீண்டும் அதனைக் கோரமுடியாது. ஐசுஸல்யா, எதிர் ருஸ்தம்ஜி, (13 சென்னை, 158) என்ற வழக்கில், பிரதிவாதி சில சொத்துகளை வாங்குவதாக ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டார். ~~ஒரு தீர்ப்பின்~~ நிறைவேற்றல் விற்பனையின் மூலம் விற்பவரின் முன்னோரால் 1876-ல் சொத்துப் பெறப்பட்டது என்றும், விற்பவரின் முன்னோர்களினிடையே சொத்துத் தகராறு தீராமல் இருந்தபடியால், விற்பவரின் பேரில் மாற்றளிப்பு இன்னும் ஏற்படவில்லை என்றும் தெளிவாகக் கூறப்பட்டது. பிரதிவாதி, பகுதிப் பணத்தைச் செலுத்திச் சுவாதீனத்தைப் பெற்றுக்கொண்டார். பின்னர், சொத்தை வாடகைக்கு விட்டு வாடகையும் பெற்று வந்தார். மீதிப் பணத்தைச் செலுத்தாமையால், அதைச் செலுத்தும்படி கோரி, விற்பவர் தாவாவைத் தொடர்ந்தார். இதில் பிரதிவாதி ஐயத்திற்கிடமின்றி உரிமை மூலம் சுத்தமாகக் கொடுக்கப்பட வேண்டும். 1876-க்கு முன்பிருந்தே சொத்தின் மேல் விசாரணை மேற்கொள்ள தனக்கு உரிமையுண்டு என்பதாக வாதிட்டார். பிரதிவாதியின் நடத்தையானது, (1876-க்கு முன்பிருந்தே) உரிமைபற்றிய மெய்ப்பித்தலைக் கைவிட்டதற்கு ஒப்பாகும் என்பதாக நீதிமன்றம் தீர்ப்புக் கூறியுள்ளது.

3. சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப்பற்றிக் கேட்கப்படும் வினாக்களுக்கு விடையிறுத்தல் [பிரிவு 55 (1) (e)]

வாங்குபவர், சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப்பற்றி வினவும் முறையான வினாக்களுக்கு, விற்பவர் தனக்குத் தெரிந்த வரையில் விடையிறுக்க வேண்டுமென்பது விற்பவருக்குள்ள அடுத்த கடமையாகும்.

வினாக்கள் சொத்தினைப்பற்றியோ, அல்லது உரிமைமூலத்தைப்பற்றியோ இருக்கலாம். வினாக்கள், (1) சொத்து எத்தகையது, (2) சொத்தில் எவ்வித உரிமை, அல்லது எந்த அளவு உரிமையை விற்பவர் கொண்டிருக்கின்றார், (3) சொத்தில் குறைபாடு ஏதாவது இருக்கிறதா, இல்லையா; மற்றும் விற்பவர் கொண்டிருக்கும் உரிமை மூலத்தில் குறைபாடு உள்ளதா, இல்லையா என்பனவற்றை அறிவதற்காகக் கேட்கப்படும் வினாக்களாக இருக்க வேண்டும். வினாக்கள் பொருத்தமானவையாக, குறிப்பானவையாக, நேரடியானவையாக இருக்கவேண்டும். தெளிவற்றனவாக இருக்கக் கூடாது. தகுந்த நபர்களால் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படல், அவற்றிற்கான சான்றுக் கையொப்பம், சொத்தின் அடையாளம் ஆகியவற்றைப்பற்றிக் கேள்விகள் கேட்கப்படலாம். இவ்வாறான கேள்விகளுக்கு விற்பவர் பதில் அளிக்காவிடின், வாங்குபவர் ஒப்பந்தத்தை முறித்துக் கொள்ளலாம். இந்த உட்பிரிவானது, சொத்தின் குறைபாட்டை எடுத்துரைக்கக் கோரும் பிரிவு 55 (1) (a) விருந்து வேறுபட்டது. அந்த உட்பிரிவின்படி வாங்குபவர் கேள்விகளைக் கேட்காவிடின்கூட, விற்பவர் குறைபாடுகளை எடுத்துரைக்க வேண்டும்.

4. மாற்றளிப்பாவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல் [55 (1) (d)]

இந்த உட்பிரிவு, விற்பவர், வாங்குபவர், விலைக்குரிய தொகையைச் செலுத்தும்போது, சொத்தினை மாற்றளிப்பு ஆவணம் வழி மாற்றளிக்கவேண்டும் எனக் கூறுகின்றது. மாற்றளிப்பு ஆவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதலும், விலைக்குரிய தொகையைச் செலுத்துதலும் ஒன்றையொன்று சார்ந்த, ஒரே சமயத்தில் நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய கடமைகளாகும். இருவரில் ஒருவர், ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கோரி வழக்குத் தொடரும்போது, அவர், தான் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றத் தயாராக இருந்ததையும், விருப்பம் கொண்டிருந்ததையும் மெய்ப்பிக்க வேண்டும்.

சொத்துக்குரிய தொகையைச் செலுத்துதல் வாங்கியவரின் கடமையாகும். ஆனால், தொகையைச் செலுத்தும் காலமாவது, ஒப்பந்தத்தின் சாரமாக இல்லாதபோது இன்ன சமயத்தில்தான் செலுத்த வேண்டுமென்பதில்லை. எனினும், மாற்றளிப்புச் செய்ய

வேண்டுமென்ற கடமையோ, அல்லது ஆவணம் நிறைவேற்றத்தின் போது விலையைச் செலுத்தவேண்டுமென்ற கடமையோ மாறு பட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது. அதாவது, மாற்றளிப்புச் செய்தல், விலை போன்றவற்றைப்பற்றித் தரப்பினர் எவ்வாறு வேண்டுமாளுலும் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம்.

எந்த இடத்தில் நிறைவேற்றிக் கொடுக்க வேண்டும்; எப்போது செலுத்த வேண்டும் என்பனபற்றி இச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட வில்லை. இவற்றைத் தரப்பினரே தங்களுக்குள் ஒப்பந்தத்தின் மூலம் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். செலுத்தவேண்டிய காலம் குறிப் பிடப்பட்டிருந்து, செலுத்தப்படுவது காரணமின்றித் தாமதிக்கப் படுமாளுல், அறிவிக்கை கொடுத்துக் காலத்தை ஒப்பந்தத்தின் உயிர் நிலையாக ஆக்கலாம். இடமானது, இங்கிலாந்து நாட்டில் உள்ளது போல, விற்பவரது இல்லம், அல்லது அவரது வழக்குரை ஞரது அலுவலகமாகும். இங்கிலாந்தில், திறந்த ஒப்பந்தத்தில் வாங்குபவரே தம்முடைய சொந்தச் செலவில் உரிமை மூலத்தைப் பரிசீலிக்கவேண்டும். விற்பனை ஆவண வரைவினைத் தயாரிக்க வேண்டும். ஆனுல், இந்தியாவில் இவை பேரத்திலேயே தீர்த்துக் கொள்ளப்படுகின்றன. இவைபற்றி வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடப்படாமல் இருக்கும்போது, வாங்குபவரே ஸ்டாம்புச் செலவு முதலியவற்றை ஏற்கவேண்டும் (பிரிவு 29 (c) இந்திய முத்திரைச் சட்டம்). வாங்குபவர் பெயரிலோ, அல்லது அவர் குறிப்பிடும் நபர் பெயரிலோ விற்பவர் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ், விற்பவரின் உரிமை மூலக் குறை பாட்டின் காரணமாக விற்பனை முறிவுறுமாளுல், வாங்குபவர் தன் னுடைய வைப்புத் தொகை, மற்றும் உரிமை மூலத்தைப் பரிசீலிக்க வேண்டி ஏற்பட்ட செலவுத் தொகை ஆகிய இவற்றைப் பெறலாம். இது பெயின் எதிர் பாதர்கில் [(1874) 7.A.C.] விதி எனப்படும். இவ் விதி இந்தியச் சட்டத்தில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட வில்லை. இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 73ஆவது பிரிவின்படி இழப் பீட்டையே பெறமுடியும்.

5. சொத்தினைப் பாதுகாத்தல்

பிரிவு 55 (1) (e): விற்பனை ஒப்பந்தத்தேதி முதல், சொத்தை ஒப்படைக்கும்வரை சொத்து, மற்றும் தன் வசமுள்ள சொத்துப் பற்றிய ஆவணங்கள் முதலியவற்றைச் சாதாரணக் கவனமுள்ள மனிதன் எவ்வாறு பாதுகாத்து வருவானே, அவ்வாறு விற்பவர் பாதுகாத்து வரவேண்டும் என்பதாக உட்பிரிவு (e) குறிப்பிடு

கின்றது. இத்தகைய கடமைப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு இயல்பு கொண்டது. அவர் உரிமையாளராக இருப்பினும், வாங்குபவரின் பொறுப்புரிமையர் (Trustee) போல, இந்திய பொறுப்பமைப்புச் சட்டத்தின் 15ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறு நடந்து வரவேண்டும். விற்பவர் சொத்தை மட்டுமன்றி, மூல ஆவணங்களையும் நன்கு பாதுகாத்து வரவேண்டும். பாதுகாக்கத் தவறினால், விற்பவர் இழப்பீடு கொடுக்க நேரிடும்.

6. வரி முதலானவற்றைச் செலுத்துதல்

பிரிவு 55(i) g) : இந்த உட்பிரிவின்படி, விற்பவர் கீழ்க்கண்டவற்றைச் செலுத்துதல் வேண்டும்.

1. விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய எல்லாப் பொதுச் செலவுகள், மற்றும் வாடகைகள்,

2. விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய சொத்தின் வில்லங்கத்தின் (encumbrance) பேரிலான வட்டி, மற்றும்

(3) சொத்தின் வில்லங்கத்தின் பேரிலான தொகைகள்.

வாங்குபவர் மேற்கண்ட பொறுப்புகளைச் சொத்து மாற்றளிப்புக்கு முன் விற்பவர் நிறைவேற்றவேண்டும் என்பதாக வற்புறுத்தலாம். அவர் சொத்தின் வில்லங்கங்கள் குறித்து எவ்வித உத்தரவாதத்தையும் ஏற்கத் தேவையில்லை. விற்பவர் மேற் குறித்த பொறுப்புகளை மாற்றளிப்புக்கு முன் நிறைவேற்றவில்லை என்பதனால் மட்டும் இக் கடமைகளினின்று தப்ப முடியாது. அவர் இக் கடமைகளை நிறைவேற்றியே தீரவேண்டும்.

சொத்து ஒன்று வில்லங்கச் சுத்தமாக விற்கப்பட்டுப் பின்னர், சொத்தின் பேரில் வில்லங்கம் இருப்பது தெரிய வந்து அவற்றை வாங்குபவர் தீர்க்க நேரிட்டால், அவர் ஒப்பந்தச் சட்டம் 69ஆவது பிரிவின்படி, விற்பவரிடமிருந்து பெறலாம். விற்கப்படும் சொத்து, குத்தகைச் சொத்தாக இருந்தால், விற்பனைத் தேதி வரையிலான குத்தகையை விற்பவர் செலுத்தவேண்டும். இதைப் போலவே வாங்குபவரும், பிரிவு 55 (5) (d)-ன்படி உடைமையுரிமை பெற்ற தேதியிலிருந்து குத்தகையைச் செலுத்த வேண்டும். பொதுச் செலவுகள் என்பது, அரசுக்குச் செலுத்த வேண்டிய தீர்வை, நகராட்சி வரி, மற்றும் சட்டத்தின்படி நிலத்திற்கு எதிராகக் கோரப்படும் எல்லாவகைத் தொகையும் ஆகும்.

சொத்து வில்லங்கங்களுடன் சேர்ந்து விற்கப்பட்டாலன்றி, விற்பவர் சொத்தின் பேரில் அப்போதுள்ள எல்லா வில்லங்கங்

களையும் தீர்க்க வேண்டியது முக்கியமான கடமையாகும். இங்கு வில்லங்கங்கள் என்பது, வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பொறுப்பினையும் உள்ளடக்கும். விற்பவர், வில்லங்கங்களைத் தீர்க்கத் தவறினால், வாங்குபவர் வாங்கு பணத்தை இழப்பீடு போன்று திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். வில்லங்கம்பற்றி விற்பனை ஆவணத்தில் குறிப்பிடாத காரணத்தினாலோ, அல்லது வாங்குபவருக்கு வில்லங்கம்பற்றித் தெரியும் என்ற காரணத்தினாலோ, விற்பவரின் பொறுப்பு நீங்காது. வில்லங்கங்களைச் செலுத்தவேண்டுமென்பது விற்பவரின் தனிப்பட்ட பொறுப்பாகும். இது சொத்துடன் இணைந்து செல்லுவதன்று. விற்பவருக்குப்பின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராகக் கோரமுடியாது.

விற்பவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமை

சொத்து ஒன்றினை விற்பவருக்கு, விற்பனை முடிவுறும் முன்னர் உள்ள உரிமை ஒன்றே ஒன்றுதான். அஃது இச் சட்டத்தின் 54ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (4) (a)-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதன்படி விற்பவர், வாங்குபவருக்கு உடைமையுரிமை சென்றடையும் வரை, சொத்தினின்று வாடகைகளையும், வருமானங்களையும் பெற உரிமை பெற்றுள்ளார்.

வாடகை மற்றும் வருமானங்களைப் பெறுதல் : சொத்து ஒன்றினின்று எழக்கூடிய வாடகைகளையும், வருமானங்களையும் பெறக்கூடிய உரிமை, உடைமையுரிமையுடன் இணைந்த கிளை நலனாகும். இஃது உடைமையுரிமையின் உரிமை மாற்றத்தின்போது இணைந்து செல்லும். எனவே உடைமையுரிமை, வாங்குபவருக்குச் சென்று அடையும்வரை விற்பவர் வாடகை, மற்றும் வருமானங்களை அடைய உரிமையுண்டு. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் படி விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் போதே வாங்குபவர், எவ்வித உடைமையுரிமையும் பெறுவதில்லை. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் விற்பனையாகி முடியும்போதே உடைமையுரிமை மாற்றப்படுகின்றது. ஆனால் ஆங்கிலச் சட்டத்தில் தகைமை நெறியின்கீழ் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்போதே வாங்குபவர் உரிமை பெறுகின்றார். ஆகவே, விற்பவர் விற்பனை முடியும்வரை பொறுப்புரிமையர் (Trustee) போல இருந்து சொத்தினை வைத்திருக்க வேண்டும். இந்தியாவில் தகைமை நெறி ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லையாதலால், விற்பனைக்கு முன் வாங்குபவர் வாடகை, மற்றும் வருமானங்களைப் பெறுவதற்கான உரிமைபற்றிய கேள்வி எழாது.

உடைமையுரிமை மாறிய பிறகு, வாங்குபவரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டு, அவர் வாங்கு பணத்தைச் செலுத்தாமல் இருந்

தால், சுவானதீனத்தை எடுத்த செயலானது, சுவாதீனம் பெற்ற தேதியிலிருந்து, வாங்கு பணத்திற்கு வட்டி கொடுப்பதாக உட்கிடை ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதற்கு ஒப்பாகும். இதற்குச் சொத்தின் பேரில், வாங்கு பணத்திற்காக மட்டுமன்றி, அதற்கான வட்டிக்காகவும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெறலாம். வாங்கு பணத்தின் பேரில் வட்டி கோருவது சட்டப்படி அமைந்ததன்று. தகைமைநெறியின்கீழ் அமைந்தது. இது வழக்கின் விவரங்களை யும் சூழ்நிலைகளையும் பொறுத்தது.

வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55ஆவது பிரிவு, இயற்கைச் சட்டத்தின்கீழ் அமைந்தது. வாங்குபவர், விற்பவர் என்ற உறவு முறை ஏற்பட்டவுடனேயே ஒவ்வொருவருக்கும் சில பொறுப்பு களும் உரிமைகளும் எழுகின்றன. ஒவ்வொருவரும் அடுத்தவரின் நலன்களைப் பாதுகாக்க வேண்டியிருக்கின்றனர். இனி வாங்கு பவருக்கு, விற்பனைக்கு முன்னர் என்னென்ன பொறுப்புகள் உண்டு என்பதைக் காண்போம். முதலாவதாகச் சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை அவர் வெளிப்படுத்த வேண்டும். இரண்டாவதாக, விலையினைச் செலுத்த வேண்டும். இவற்றைப் பார்க்குமுன், இப் பிரிவானது மாறுபட்ட ஒப்பந்தத் திற்கு உட்பட்டது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும்.

1. சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை வெளியிடுதல் [55 (5) (a)]

உட்பிரிவு (5) (a), வாங்குபவருக்குச் சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவுக்கு அதிகரிக்கச் செய்யக்கூடிய விவரங்கள் தெரிந்திருந்து, விற்பவருக்கு அதுபற்றித் தெரியாது என்பது, வாங்குபவர் அறிந் திருக்கும்போது அதுபற்றிய விவரங்களை (உண்மைகளை) வெளிப் படுத்த வேண்டும் என்பதாகக் கூறுகின்றது. இத்தகைய கட்மை உட்கிடையான ஒப்பந்தம் மூலம் எழுவதில்லை. சட்டப்படி அவர் ஆற்ற வேண்டிய கடமையாகும்.

உள்ளுறை நலன்களை வெளியிடத் தேவையில்லை: சொத்தை வாங்குபவர், வாங்கும் சொத்தினில் கிடைக்கக்கூடிய உள்ளுறை நலன்கள் (latent advantages) விற்பவருக்குக் கூறத் தேவையில்லை (பாக்ஸ் எதிர் மேக்ரத் (29 E.R. 224), A என்பவர், B-ன் சொத்தில் நிலக்கரிச் சுரங்கம் இருக்கிறது என்பது தெரிந்து, அதனை உட்படுத்தி விலை பேசாமல் வாங்க ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டார். அவருக்கு B-க்குத் தனது நிலத்தில் நிலக்கரி சுரங்கம் இருப்பது தெரியாது என்பதும் தெரியும். இவ் வழக்கில் A, மோசடி செய்து ஒப்பந்தம்

மேற்கொண்டார், எனவே, ஒப்பந்தத்தை ரத்துச் செய்ய வேண்டும் என்பதை ஏற்க முடியாது என்றும், இது போன்ற ஒப்பந்தங்களில் உள்ளுறை நலன்களைத் தெரிவிக்கத் தேவையில்லையென்றும் நீதி மன்றம் உரைத்துள்ளது.

உரிமை மூலம்பற்றியவற்றில் உண்மை உரைத்தல்: உரிமை மூலம் போன்றவற்றில் உண்மையை வெளிப்படுத்த வேண்டுமென்பது உள்ளுறை நலன்களை வெளியிடத் தேவையில்லை என்பதற்கு விதிவிலக்காகும். பல சமயங்களில் விற்பவருக்குத் தன்னுடைய சொத்தின் தன்மை, தான் கொண்டிருக்கும்உரிமையின் அளவு தெரியாமலிருக்கலாம். இதனை ஒருவர் தனக்கு அனுகூலமாக எடுத்துக் கொள்ளக் கூடாது. இவற்றில் பொய்யுரைத்தல், அல்லது வெளிப்படுத்தாமல் இருத்தல் மோசடிக்கு ஒப்பாகும். சம்மர்ஸ் எதிர் கிரிப்த்ஸ் (1866) 35 (Beav) 27: இவ் வழக்கில் ஒரு வயதான பெண்மணி, தன் சொத்து நல்ல விலைக்குப் போகாது என்று நினைத்து மதிப்பினைக் குறைத்து விற்றாள். ஆனால் வாங்குபவருக்கு எல்லா விவரங்களும் தெரியும். விற்பனை மோசடியாகும் என்று கூறி நீதி மன்றம் விற்பனையை ரத்துச் செய்து விட்டது.

திரித்துரைத்தல்: வாங்கக்கூடிய சொத்துப்பற்றி உரைக்க வேண்டியவர், விற்பவர் தவறாகப் புரிந்து கொள்ளும்படி புனைந்துரைக்கக் கூடாது. கோக்ஸ் எதிர் பாஸ்வெல் என்ற வழக்கில் இது பற்றிய சட்டக் கொள்கை செல்பார்ன் பிரபுவினால் மிக விளக்கமாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. அவரது கூற்றின்படி, ஒப்பந்தத்திற்காக வாங்குபவர் சொல்லுவதிலும் செய்வதிலும் நல்லெண்ணத்திலேயே ஒழுக வேண்டும். உண்மையை மறைத்தல், பொய் புனைந்துரைத்தல் போன்ற மோசடியினின்று விலகியிருக்கவேண்டும். வேண்டுமென்றே செய்திருந்தால், அது மோசடிக்கு ஒப்பாகும். வாங்குபவர் அவ்வாறு தவறாக வழிகாட்டப்பட்டிருந்தால், அதுவே ஒப்பந்தத்தை ரத்துச் செய்ய போதுமான காரணமாகும்.

2. விலையைச் செலுத்துதல்

[பிரிவு 55 (5) (d)]: வாங்குபவரின் அடுத்த கடமை என்னவெனில், சொத்திற்கான விலையைச் செலுத்துவதாகும். விலையை விற்பவரிடமோ அல்லது அவர் கூறும் நபரிடமோ செலுத்த வேண்டும். இதுபற்றிய ஒப்பந்தம் எதாவது இருந்தால், அதன்படி, ஒப்புக்கொண்ட காலத்தில், இடத்தில் செலுத்தப்படவேண்டும். சொத்தானது, ஏற்பவரால் வில்லங்கம் தீர்க்கப்படாமல் விற்கப்பட்டிருந்தால், கொடுக்கப்படும் விலையினின்று அவற்றைத் தீர்க்க வாங்குபவருக்கு உரிமையுண்டு. இதற்காக விலையில் ஒரு பகுதியை

அவர் நிறுத்தி வைத்துக்கொள்ளலாம். இப் பிரிவானது, எப்போது விலையைச் செலுத்தவேண்டும் என்று கூறவில்லை, காலம் ஏதுவும் குறிப்பிடப்படாமல் இருந்தால், தக்க காலத்திற்குள் செலுத்தப் படவேண்டும். ஆனால், விற்பவர் சொத்தினை விற்கத் தயாராக இருந்து, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற ஆவல் கொண்டிருந்தாலன்றி, விலையைச் செலுத்தவேண்டியதில்லை. வாங்குபவர், ஒப்புக்கொண்ட படி விலையைச் செலுத்தாவிடின், விற்பவருக்குக் கீழ்க்கண்ட பரிகாரங்கள் உண்டு.

1. செலுத்தப்படவேண்டிய தொகையைத் (விலையை) தனிப் பட்ட முறையில் (கடன் தொகையைப் பெறுவது போன்று) வாங்குபவரிடமிருந்து பெறலாம்.

2. வாங்கு பணத்திற்காகச் சொத்துப் பேரில் பொறுப்பிணைப் பொறுப்புக் கோரலாம்.

3. ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக்கோரும் (Specific Relief Act) சட்டத்தின் 39ஆவது பிரிவின்படி ஒப்பந்தத்திற்கு முற்றுப்புள்ளி வைக்கலாம்.

4, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 73ஆவது பிரிவின்படி இழப்பீடு கோரலாம்.

5. வில்லங்கத்தைத் தீர்க்கவேண்டி விலையில் ஒரு பகுதியை வாங்குபவர் நிறுத்தி வைத்திருந்து, அதனைத் தீர்க்காமல் இருந்தால், ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 73ஆவது பிரிவின்படி இழப்பீடு பெறலாம்.

வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமைகள்

சொத்தின் விற்பனைக்கு முன்னால் வாங்குபவருக்கு ஓர் உரிமை உண்டு. அஃது, ஏற்கெனவே விற்பனையை எதிர்பார்த்து வாங்கு பணத்தைக் கொடுத்திருந்து, விற்பனை ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் முடிவுறாமல் போகும்போது, அப் பணத்தின் பேரில் பெறும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கான உரிமையாகும். அதனை விவரமாகக் காண்போம்.

முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Charge for Pre-paid Money)

பிரிவு 55 (6) (b)-ஆ இருவகை வழக்குகளைக் குறிப்பிடுகின்றது. வாங்குபவர் முறையின்றி (உடைமை) ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுத் தால், என்ன உரிமை உண்டு; முறையுடன் ஏற்க மறுத்தால் என்ன உரிமை உண்டு என்பன அவை. ஒரு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் படி வாங்குபவர் அச்சாரத்தை (earnest money) அல்லது சொத்தின்

விலையை, அல்லது அதில் பகுதியை விற்பவரிடம் செலுத்துகிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். விற்பவர் அத் தொகையைப் பெற்றுக்கொண்ட பிறகு, கெட்ட எண்ணத்துடன் விற்பனையை முடிக்க மறுத்தால், கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின் பேரில் வாங்கு பவருக்கு என்னென்ன உரிமைகள் எழுகின்றன என்பதைப் பார்ப் போம் வாங்குபவர், விற்பனையை முடிக்கக் கோரி வழக்கொன்று தொடுக்கலாம்; அல்லது செலுத்திய விலைப்பணத்தைத் திரும்பப் பெற இழப்பீடு கோரலாம். ஆனால், இவையெல்லாம் விற்பவரின் பேரிலான தனிப்பட்ட நடவடிக்கைகளேயாகும். சொத்து எவ்விதக் கட்டுபாடும் இன்றியே நிற்கும்.

சட்டம், ஏமாற்றமடைந்த வாங்குபவருக்கு ஒரு சலுகை காட்டுகின்றது. செலுத்திய தொகையின் அளவு சொத்தின் பேரில், வாங்குபவருக்கும் அவரிடமிருந்து உரிமை கோரும் நபர்களுக்கும் ~~எதிராகச்~~ பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற அனுமதிக்கின்றது. இத்தகைய வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, விற்பவரின் பற்றுரிமைக்கு மறுதலையாகும். விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்புச் செலுத்தப்பட வேண்டிய விலைக்காக (unpaid price) (உரிமை) ஒப்படைப்பிலிருந்து தொடங்குகின்றது. ஆனால் வாங்கு பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்கெனவே செலுத்தப்பட்ட விலைக்காக (Pre-paid price) விலை செலுத்திய தேதியிலிருந்து தொடங்குகின்றது. விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, வாங்குபவர் பணத்தை முழுமையாகச் செலுத்தும்வரை செயல் படும். வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, மாற்றளிப்பு ஏற்பட்டுச் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கும்வரை செயல்படும் (சுந்தர ராமையர் எதிர் கிருஷ்ணமாச்சாரி A.I.R. 1966 சென்னை, 330). வாங்குபவருக்கு ஏற்கெனவே செலுத்திய விலையின் பேரில், தொகை செலுத்திய தேதியிலிருந்து சுவாதீனம் கொடுக்கப் படும்வரை வட்டி பெறவும் உரிமை உண்டு (ஜகோ எதிர் ஹரிஹர் பிரசாத், A.I.R. 1940. அலகாபாத், 41). இப் பொருட் பிணைப் பொறுப்பு, விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் போலன்றி அப்போது சொத்தினைப் பெற்றிருக்கும் எவர் பேரிலும் கோரலாம்.

வாங்குபவர் முறையின்றி ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுத்தாலன்றி அவருக்குச் சொத்தில் ~~ஏற்பவர்~~ கொண்டிருக்கும் உரிமையின் அளவு (a) ஒப்படைப்பை எதிர் பார்த்து. ஏற்கெனவே கொடுக்கப் பட்ட ~~பாங்குப்~~ பணம் மற்றும் (b) அவற்றிற்கான வட்டி ஆகிய வற்றுக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமையுண்டு.

வாங்குபவர் முறைப்படி ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுக்கும்போது, அவருக்குச் சொத்தில் விற்பவர் கொண்டிருக்கும் உரிமையின்

அளவு, (a) ஒப்படைப்பை எதிர்பார்த்து ஏற்கெனவே கொடுக்கப் பட்ட வாங்கு பணம், (b) அதன் பேரிலான வட்டி, (c) அச்சாரம் (ஏதாவது இருந்தால்), மற்றும் (d) வழக்கில் நீதி மன்றத்தினுல் செலவுத் தொகை பெற அனுமதிக்கப்பட்டிருந்தால், அந்தத் தொகை ஆகியவற்றுக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமை உண்டு.

'முறையின்றி' என்ற சொல், வாங்குபவரின் குறைபாடு அல்லது தவறு காரணமாக விற்பனையை முடிக்க முடியாமையைக் குறிக் கின்றது. 'முறைப்படி' என்ற சொல், வாங்குபவரின் தவறு காரண மாக, அன்றி வேறு காரணத்தில் விற்பனையை முடிக்க முடியா மையைக் குறிக்கின்றது. எடுத்துக்காட்டு, சொத்தின் உரிமை மூலக் குறைபாடு, வாங்குபவர் முறையின்றி ஏற்க மறுக்கும்போது வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பை இழந்து விடுவார். இருப்பினும், (விலை அச்சாரமாகக் கொடுக்கப்பட்டா லன்றி) வாங்கு பணத்தைத் தனிப்பட்ட முறையில் விற்பவரிட மிருந்து பெறலாம். விற்பவரின் தவறினுலோ, அல்லது மற்றக் காரணங்களினுலோ முறையுடன் வாங்குபவர் ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுத்தால் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமையுண்டு.

இப் பிரிவின்கீழ் ஏற்படுத்தப்படும் பொருட்பிணைப் பொறுப் பானது, சட்டப்பூர்வப் பொருட்பிணைப் பொறுப்பாகும். இது சட்டத்தின் செயலினுல் எழுவதால், இதனை ஏற்படுத்த ஆள்களின் செயல் வேண்டியதில்லை. இது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 100ஆவது பிரிவுக்கு உட்பட்டதன்று. அறிவிக்கைபற்றிக் கேள்வி யின்றியே விற்பவருக்கும் அவரிடமிருந்து உரிமை பெறும் எவருக்கும் எதிராகச் சொத்தின் பேரில் செயல்படக் கூடியது. முறையான மாற்றளிப்பாவணம் மூலமாக வாங்குபவர் சொத்தின் உடைமையுரிமை பெறுத போதுதான், பொருட்பிணைப் பொறுப் பினைக் கோரமுடியும். விற்பனை முடிவுற்ற பிறகு இதனைக் கோர முடியாது.

இப் பிரிவைக் காணும்போது அச்சாரத்திற்கும் (earnest money) வைப்புத் தொகைக்கும் (deposit) உள்ள வேறுபாட்டைக் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும்.

அச்சாரம் என்பது, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதில் தரப் பினர்கள் கொண்டுள்ள மன உறுதிக்கு அடையாளமாக வாங்கு பவர் விற்பவருக்குப் பெயரளவில் அளிக்கும் தொகையாகும், ஒப்பந்தத்தில் தம் பங்கை நிறைவேற்றத் தவறினுல், இத் தொகையை அவர் இழந்து விடுவார். ஒப்பந்தம் நிறைவேறும்

போது, அச்சாரம், வாங்கு பணத்தின் (Purchase money) ஒரு பகுதியாக மாறும்.

ஒப்பந்தத்தின்கீழ்ச் செலுத்தப்பட்ட ஒரு குறிப்பிட்ட தொகை அச்சாரமா அன்றி வாங்கு பணமா என்பது, தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. அச்சாரமும், வாங்கு பணமும் ஒன்றுக்கொன்று வேறுபட்டதாகும். அச்சாரம் நல்லெண்ணத்தின் அறிகுறியாக, ஒருவரை ஒருவர் கட்டுப்படுத்த கொடுக்கப்படு கின்றது. இஃது இருவிதச் சிறப்பியல்புகள் கொண்டது. முதன்மை யாக, ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றலுக்குப் பிணையமாகச் செயல்படு கின்றது. அடுத்து, ஒப்பந்தம் நிறைவேறும்போது வாங்கு பணத்தின் பகுதியாக மாறுகின்றது. இது, 'சிரன்ஜித் எதிர் ஹர் சொரூப் (A.I.R, 1926 P.C. 1) என்ற வழக்கில் தெளிவாக ஷா பிரபுவினால் விளக்கப்பட்டுள்ளது. அவரது கூற்றின்படி, 'பேச்சு வார்த்தை முடிவுறும்போது அச்சாரம் வாங்கு விலையின் ஒரு பகுதியாகும். வாங்குபவரின் தவறினால், அல்லது குறையினால் பேச்சு வார்த்தை முடிவுறாது போனால் இழக்கக்கூடியது'. எனவே, வாங்குபவரின் தவறினாலோ, அல்லது குறையினாலோ ஒப்பந்தம் நிறைவேறாவிடின் விற்பவர் அச்சாரத்தைத் தானே வைத்துக் கொள்ளலாம். ஆனால், விற்பவர் தவறு இழைக்கும்போது, வாங்குபவர் அதனால் விற்பனையை முடிக்க மறுத்தால், அச்சாரத்தைத் திரும்பிப் பெற உரிமையுண்டு.

ஒரு தொகையானது, வாங்கு பணமாகச் செலுத்தப்படும் போது, அதனை இழக்க வேண்டியதில்லை. அதனைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். செலுத்தப்படுவது, வாங்கு பணமா, அல்லது அச்சாரமா என்பது, ஏற்கெனவே நாம் பார்த்தபடி தரப் பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. தரப்பினர், வைப்புத் தொகை, அல்லது முன்பணம், அல்லது அச்சாரம் என்ற சொற் களைப் பயன்படுத்தலாம். ஆனால், அதுவே முடிவானதன்று. தொகை எந்த எண்ணத்தின் அடிப்படையில் செலுத்தப்பட்டிருக் கின்றது என்பதைக் காணவேண்டும். ஒப்பந்தத்திற்குப் பிணைய மாக, உத்தரவாதமாகச் செலுத்தப்பட்டிருக்கின்றதா என்பதை நோக்க வேண்டும். அவ்வாறு செலுத்தப்பட்டிருந்தால், வாங்கு பவர் தவறிழைக்கும்போது இழக்க வேண்டியது. ஆனால், விற்பனை விலையின் பெரும்பகுதி செலுத்தப்பட்டிருக்கும்போது, அது வாங்கு பணமாகவே செலுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்று கருத வேண்டும். இப் பிரிவு வட்டியைப் பொறுத்து அச்சாரத்தையும், வாங்கு பணத்தையும் வேறுபடுத்திக் காட்டுகின்றது. வாங்கு

பணத்தின்மேல் வட்டி பெற உரிமை உண்டு. அச்சாரத்தின்மேல் கிடையாது.

இனி, மீண்டும் அச்சாரத்திற்கும் வாங்கு பணத்திற்கும் இடையிலுள்ள வேறுபாட்டைச் சுருக்கமாகக் காண்போம்.

1. அச்சாரம் என்பது தரப்பினரைக் கட்டுப்படுத்த நல்லெண்ணத்தின் அறிகுறியாக, உத்தரவாதமாகச் செலுத்தப்படுவது. ஆனால், வாங்கு பணமோ, விற்பனை விலையில் ஒரு பகுதியாகச் செலுத்தப்படுவது.

2. அச்சாரம் இழக்கக்கூடிய இயல்பு கொண்டது. சிரன்ஜித் எதிர் ஹர்சொரூப் வழக்கில் உரைத்துள்ளபடி ஒப்பந்தம் முடிவுறும் போது வாங்கு விலையின் பகுதியாகும். வாங்குபவர் தவறிழைக்கும் போது இழக்கக் கூடியதாகும். ஆனால் வாங்கு பணம் அவ்வாறு இழக்கக் கூடியதன்று. விற்பவர் தவறிழைக்கும்போது திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

3. அச்சாரத்தின் பேரில் வட்டி கோர முடியாது. விற்பனை, விற்பவரின் தவறினால் முடிவுறுது போகும்போது வாங்கு பணத்தின்பேரில் வட்டி கோரலாம்.

விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்பவருக்குள்ள பொறுப்புகள்

விற்பனைக்கு முன்னர், விற்பவருக்குச் சில பொறுப்புகள் இருப்பது போல விற்பனைக்குப் பின்னரும் சில பொறுப்புகள் உண்டு. அவையாவன :

1. சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல், பிரிவு 55 (1)(f).

2, உரிமை மூலத்திற்கான உட்கிடை உடன்பாடு, பிரிவு 55(2).

3. விலையைப் பெறும்போது உரிமை மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல், பிரிவு 55 (3).

இவற்றை இனி, விளக்கமாகக் காண்போம்.

1. சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல் [பிரிவு 55 (1) (f)]

சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுப்பது விற்றவருக்குள்ள முக்கியமான கடமையாகும். சுவாதீனம் தரப்படவில்லையானால், வாங்குபவரே சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும் என்று விற்பனை ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும் விற்பவர், வாங்குபவரே சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளும்படி கோரக் கூடாது. உட்பிரிவு (1) (f), சுவாதீனம் எப்போது தரப்படவேண்டும் என்று குறிப்பிடவில்லை. பொதுவாகச் சுவாதீனம் உடைமையுரிமை

மாறும் போது கொடுக்கப்படவேண்டும். உடைமை உரிமை எப்போது ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்குச் செல்லும் என்பது தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. அத்தகைய எண்ணம் எதுவும் வெளிப்படுத்தப்படாமல் இருக்கும்போது, விற்பனை ஆவணம் நிறைவேறிப் பதிவு செய்யப்படும்போது கொடுக்கப்பட வேண்டும்.

~~வாங்கியவரின்~~ சுவாதீனத்திற்கான வாங்கியவரின் உரிமையையும் செலுத்தப்படாத வாங்கு பணத்திற்கான விற்றவரின் உரிமையையும் ஒரே வழக்கில் கோரலாம். ஆனால், வாங்குபவர் சொத்தின் சுவாதீனம் கோரி வழக்குத் தொடுக்கும்போது, விற்பவர் எவ்வாறு தன் செலுத்தப்படா வாங்கு பணத்திற்கான உரிமையைச் செயல்படுத்துவது என்பதுபற்றி நீதிமன்றங்களிடையே கருத்து வேறுபாடுகள் இருக்கின்றன. அலகாபாத், இரங்கூன் மற்றும் கல்கத்தா உயர்நீதிமன்றங்கள், வாங்குபவரைக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் மீதித் தொகையை நீதிமன்றத்தில் செலுத்தக் கோர வேண்டும். அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் செலுத்தாவிடின், அவரது வழக்குத் தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும் என்ற கருத்தினை வெளியிட்டுள்ளன. பம்பாய், நாகபுரி நீதிமன்றங்கள், வாங்கு பணத்தைச் செலுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் சுவாதீனத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்கக் கூடாது. ஆனால், தீர்ப்பாணையில் பிரிவு 55 (4) (b)-ன் கீழான பணத்திற்கான கடப்பாட்டினைச் சேர்க்கலாம் என்று கூறியுள்ளன. ஆனால், சென்னை உயர்நீதிமன்றம் வாங்குபவருக்குச் சுவாதீனத்திற்கு உரிமையுண்டு. விலையைச் செலுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு அவ் வழக்கில் உட்படுத்தக் கூடாது என்று உரைத்துள்ளது (இராமையா எதிர் இராம அய்யர் A.I.R. 1947 சென்னை, 92). விற்பவரால் சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்புக்கொண்டபடி தரமுடியா நிலையில் இருப்பின், வாங்குபவர் ஒப்பந்தத்தை முறித்துக் கொள்ளலாம். முன் பணத்தையும் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

இந்த உட்பிரிவில் 'அதன் இயல்பு அனுமதிக்கும் வகையில்' என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இதன் பொருள் என்னவென்றால், தொட்டுணரத்தக்க சொத்தாக இருப்பின், நேரடிச் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படவேண்டும். தொட்டுணரமுடியாச் சொத்தாக இருப்பின், அடையாள ஒப்படைப்புப் போதுமானது என்பதாகும்.

2. மூல உரிமைக்கான உட்கிடை உடன்பாடு (Implied Covenant for Title) பிரிவு 55 (2)

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (2) அசையாப் பொருளை வாங்கும் எல்லாருக்கும் நன்மை தரும்

அனுமான சட்டவிதியை உரைக்கின்றது. இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்படும் மூல உரிமைக்கும் மற்றும் சொத்தை அமைதியாகத் துய்ப்பதற்குமான உட்கிடை உடன்பாடு போன்றது. இந்த உட்பிரிவு, ஒவ்வொரு மாற்றளிப்பிலும் விற்பவர், விற்கப்போகும் சொத்தில் தமக்கு உரிமையிருக்கிறது. அதனைத் தனக்கு மாற்று வதற்கு அதிகாரம் உண்டு என்பதாக ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளு வதாகக் கருதவேண்டும் என்று கூறுகிறது; இவ்வாறு சட்டத்தில் உட்பொதிந்த உத்தரவாதமானது முழுமையானது; நிபந்தனை யற்றது. இந்த உத்தரவாதம் மீறப்படுமானால், அதற்கான இழப்பீடு செலுத்த நேரிடும். உட்பிரிவு (2) மூன்று பத்திகளைக் கொண்டுள்ளது. அவையாவன :

முதலாவது பத்தி, விற்பவர் வாங்குபவருடன் தாம் மாற்ற ஒப்புக்கொண்டுள்ள உரிமையானது, அப்போது அவருக்கு இருக்கிறது என்பதையும் தனக்கு அவ்வாறு மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் இருக்கிறது என்பதையும் ஒப்புக்கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதாகக் கருதவேண்டும் என்று கூறுகிறது.

இரண்டாவது பத்தி, நம்பக உறவு கொண்டவரால் விற்பனை செய்யும்போது, அவர் சொத்தினை எந்த வில்லங்கத்திற்கும் உட்படுத்தவில்லை என்பதையும், சொத்தை மாற்றுவதிலிருந்து தடுக்கும் வண்ணம் எதையும் மறைக்கவில்லை என்பதையும் ஒப்புக்கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டாதாகக் கருதவேண்டும் என்பதாகக் கூறுகிறது.

மூன்றாவது பத்தி, இந்த விதியில் கூறப்பட்டுள்ள ஒப்பந்தத்தின் அனுகூலம் உரிமை மாற்றம் பெறுவோருக்குச் சேர்ந்து உடன் செல்லும் என்பதைக் கூறுகிறது.

இந்த உட்பிரிவை ஏற்படுத்திய நோக்கம் என்னவெனில், இல்லாத உரிமையை மாற்றியும், அதிகப்படி உரிமை இருப்பதாக மாற்றியும் மோசடி செய்யும் விற்பவர்களைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டும் என்பதாகும்.

இனி. இது குறித்து ஆங்கிலச் சட்டத்தைப் பார்ப்போம். மூல உரிமைக்கான உடன்பாடுகள் பொதுவாக வெளிப்படையானவை. ஆனால், 1882ஆம் ஆண்டின் மாற்றளிப்புச் சட்டத்தின்படி (Conveyancing Act 1882) இவற்றை முழுமையாக வெளிப்படுத்த வேண்டியதில்லை. ஒப்பந்தத்தில் உட்பொதிந்தனவாகவே கருத வேண்டும். இச் சட்டத்தின் 7ஆவது பிரிவின்படி கீழ்க்கண்டவை ஒப்பந்தத்தில் உட்பொதிர்தனவாகக் கருதப்படும். (1) விற்பவருக்கு

நிலச் சொத்தை மாற்ற அதிகாரம் உண்டு. (2) வாங்குபவர் நிலத்தை அமைதியாகத் துய்க்க உரிமையுண்டு. (3) நிலமானது வில்லங்கச் சுத்தமாக இருக்கிறது. (4) வாங்குபவருக்கு நிலத்தைக் கொடுக்கத் தேவையான எல்லாச் செயல்களையும் செய்கிறார். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் விற்பவர், அவர் வாங்குவதற்கு முன் இருந்த குறைபாடுகளுக்கு உத்தரவாதம் அளிப்பதில்லை. அதே போல உயர் அதிகாரம் கொண்ட உரிமை மூலத்திற்கு (Paramount title) எதிராகவும் உறுதிமொழி கொடுக்கப்படுவதில்லை.

உட்கிடை உடன்பாடு, அத்துமீறி நுழைபவர்கள் ஏற்படுத்தும் இடையூறுகளுக்குப் பொருந்தாது. அடுத்து, மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தரப்பினரிடையே இல்லாத போதுதான் இப் பிரிவின் உட்பிரிவு (2)-ல் கூறப்பட்டவை பொருந்தும்.

3. விலையைப் பெறும்போது மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல்

பிரிவு 55 (3) : சொத்துடன் சேர்ந்தே துணைப்பொருள்களாக மூல ஆவணங்களும் செல்லும். இது பழங்காலத்திலிருந்தே நடைமுறையில் இருந்து வந்திருக்கிறது. உட்பிரிவு (3)-ன்படி விற்பவர் முழு ப்பணத்தையும் பெறும்போது, தன் அதிகாரத்தில் மற்றும் சுவாதீனத்தில் உள்ள சொத்தினைப் பொறுத்த எல்லா மூல ஆவணங்களையும் வாங்குபவரிடம் ஒப்படைக்கவேண்டும் என்ற கடப்பாட்டினை விதிக்கிறது.

விற்பனைக்கு ,முன்னால், பிரிவு 55 (1) (b)-ன்படி, தன்னுடைய அதிகாரத்தின் கீழும் சுவாதீனத்திலும் உள்ள சொத்தினைப் பொறுத்த எல்லா மூல ஆவணங்களையும் விசாரணைக்காக வாங்குபவரிடம் காட்டவேண்டும். விசாரணைக்குப் பின்னர், அவற்றைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். பிறகு, விற்பனை முடிந்து விலைப்பணம் செலுத்தப்பட்ட பிறகு, அவற்றை வாங்குபவரிடம் ஒப்படைத்தல் வேண்டும். விலை முழுமையாகச் செலுத்தப்படாதபோது (விற்பனை ஆவணம் நிறைவேறியிருந்தாலும் அல்லது விற்பவரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தாலும்), மூல ஆவணங்களை ஒப்படைக்கவேண்டியதில்லை. விலை செலுத்தப்படும்வரை தன்னிடம் மூல ஆவணங்களை வைத்துக்கொள்ளலாம். விலை பெற்ற பிறகு மூல ஆவணங்களை ஒப்படைக்கவேண்டும் என்பதற்கு இரண்டு விதிவிலக்குகள் உண்டு.

முதலாவது விதிவிலக்கு, விற்பவரே எல்லாச் சொத்தையும் விற்காமல், பகுதியைத் தன்னிடமே வைத்துக்கொள்ளும்போது மூல ஆவணங்களைத் தன்னிடமே வைத்துக்கொள்ளலாம். ஆனால், அவற்றைப் பாதுகாப்புடன் வைத்திருக்கவேண்டும். வாங்கியவர்,

கேட்கும்போது அவற்றைக் காட்டவேண்டும்; உண்மை நகல்களைக் கொடுக்கவேண்டும்.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு: சொத்தானது பலருக்குப் பிரித்து விற்கப்படும்போது, யார் அதிக மதிப்பைப் பெறுகிறாரோ, அவருக்கே மூல ஆவணங்களைப் பெற உரிமை உண்டு. ஆனால், அவர் முன்னைய பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ளது போன்று அவற்றைப் பாதுகாப்புடன் வைத்திருக்கவேண்டும். வேண்டும்போது, அவற்றைக் காட்டவேண்டும்; உண்மை நகல்களைத் தரவேண்டும். ஆனால், சிறப்பு ஒப்பந்தம்மூலம் சொத்தின் அதிகப் பரப்பினைப் பெறுபவர், மூல ஆவணங்களைப் பெறலாம். அப்போது அதிக மதிப்புப் பெற்ற சொத்தினை வாங்கியவர் மற்றவரைப்போல உண்மை நகல்களைப் பெறலாம்.

விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்றவருக்குள்ள உரிமை

விற்பனைக்குப் பின்னர், விற்றவருக்கு ஓர் உரிமை உண்டு. இது மிகவும் முக்கியமானது. அதுதான், செலுத்தப்படாத விலைக்காகப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரும் உரிமை (The charge for price not paid). இது, 55ஆம் பிரிவின் உட்பிரிவு 4 (b)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. இவ் வுரிமையை விரிவாகக் காண்போம்.

செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு

பிரிவு **54 (4)** (b) : விற்பனை ஒன்று முடிவுற்றதும் விலையோ, அல்லது அதன் ஒரு பகுதியோ செலுத்தப்படாமல் இருந்தால், செலுத்தப்படாத தொகை அளவு சொத்தின் பேரில் விற்றவர் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெறலாம். எனினும், விலை முழுவதும் செலுத்தப்படவில்லை என்ற காரணத்தைக் கொண்டு உடைமையுரிமை மாறியபின், சுவாதீனம் மாறுவதை அவரால் தடுக்க முடியாது. உண்மையில் கூறப்போனால், சொத்தின் சுவாதீனம் விற்பவரின் வசம் இருக்கும்வரை அவரால் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைப் பெறமுடியாது (வேலாயுதம் எதிர் கோவிந்தசாமி, 30 சென்னை, 524). வாங்குபவர், விலையைச் செலுத்துமுன் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்திருந்து, விலையைச் செலுத்தத் தவறும் போது, சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை விற்றவர் கோரலாம் (ராஜலிங்கம் எதிர் சோமண்ணா, A.I.R. 1967 ஆந்திரா, 7). ஆனால் அவரால் விற்பனையை ரத்துச் செய்யமுடியாது; அல்லது மீண்டும் சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோர முடியாது; அல்லது மீண்டும் அதை வேறொருவருக்கு விற்கமுடியாது. 100ஆவது பிரிவின்படி, சொத்தினை விற்க நடவடிக்கை எடுக்கலாம்.

விலையானது செலுத்தப்படாது இருக்கும்போதுதான் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைக் கோரமுடியும். விலையைச் செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொண்டதை மறுபயனாகக் கொண்ட விற்பனைக்கும் வேறுபாடு உண்டு. முன்னதில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கு உரிமை உண்டு. பின்னதில் கிடையாது. வெப் எதிர் மெக்பர்ஸன் 31 கல்க்த்தா, 57 (P.C) : இவ் வழக்கில் லாயிட் என்பவரால் ரூ. 80,000 மறுபயனில் ரூ. 30,000 ரொக்கமாகக் கொடுக்கப்பட வேண்டும். மீதியை ஆண்டுத் தவணையாகக் கொடுக்கப்பட வேண்டும். இதற்கான ஒப்பந்தம் விற்பனை ஆவணம் நிறைவேறுமுன் எழுதித் தரப்படவேண்டும் என்ற அடிப்படையில் மெக்பர்ஸன் என்பவருக்கு ஒரு தேயிலைத் தோட்டம் விற்கப்பட்டது. ரூ. 30,000 கொடுக்கப்பட்டுவிட்டது. மீதித் தொகைக்கு உத்தரவாதம் தரவே, விற்பனை ஆவணமும் நிறைவேற்றப்பட்டது. ஆண்டுத் தவணைகள் செலுத்தாத காரணத்தினால், லாயிட் என்பவரின் நிறைவேற்றுளர் வெப் என்பவர், மீதி செலுத்தப்படாத் தொகைக்குத் தேயிலைத் தோட்டத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரி வழக்குத் தொடர்ந்தார். இந்த விற்பனையில் மறுபயனில் ஒரு பகுதி செலுத்தப்பட்டு, மீதியைச் செலுத்துவதற்கு ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. இவ் விற்பனையானது, எதிர்காலத்தில் செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்ட விற்பனையன்று; எனவே, அவருக்குச் செலுத்தப்படாத் தொகையின் பேரில் பொருட்பிணை உண்டு என்பதாக நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்துள்ளது.

பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கு உரிமை கிடையாது என்பதாகத் தரப்பினர் தங்கள் பேரத்தின்மூலம் ஒப்புக் கொள்ளலாம். கிருஷ்ணசாமி அய்யங்கார் எதிர் சுப்ரமணியம் (35 M.L.J. 304) என்ற வழக்கில் பிராமிசரி நோட்டுகளை ஈட்டுறுதியாக அன்றி, விற்பனைக்காக விலையாகவே சொத்தினை வாங்கியவர் அளித்தார். விலை முழுதுவதும் பிராமிசரி நோட்டுமூலம் செலுத்தப்பட்டு விட்டமையால், விற்றவர் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோர முடியாது என்பதாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. சொத்து ஒன்று வில்லங்கம் ஒன்றிற்கு உட்பட்டு விற்கப்பட்டு, அதனைத் தீர்க்க வாங்கியவர் ஒப்புக்கொண்டிருப்பதன்மூலம் ஒரு பொருட்பிணைப் பொறுப்பை விற்கலாம். ஏனெனில், இதில் செலுத்தப்படாத தொகை என்று ஏதும் இல்லை (கங்காராம் எதிர் ரகுபான்ஸ், 27 பாட்னா 898). ஒருவேளை அத்தகைய வில்லங்கம் செல்லாமற் போகும்போது, அந்த வில்லங்கத்திற்கான தொகையை விற்றவர் பெற முடியாது. அது செலுத்தப்படாத விலை என்பதாகக் கூறிப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரமுடியாது. ஏனெனில், விற்பனை நிறைவேறியதும் அதில் கிடைக்கும் ஆதாயத்தை விற்றவர் கோரமுடியாது (இசத்

துன்னீசா எதிர் பிரதாப் சிங், 36 I.A. 203). இச் சட்டப்பூர்வமான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு விலக்கப்பட்டுள்ளதா இல்லையா என்பது ஆவணத்தின் வாசகங்களைப் பொறுத்தது.

ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் இந்தியச் சட்டத்திற்கும் இடையே பொருட்பிணைப் பொறுப்புப்பற்றி வேறுபாடு உண்டு. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ், பொருட்பிணைப் பொறுப்பு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்போதிருந்தே எழும். ஏனெனில், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் வாயிலாகவே சொத்தில் வாங்குபவர் உரிமை பெறுவார். ஆனால், இந்தியச் சட்டத்திலோ விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் எவ்வித உரிமையையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. உடைமையுரிமை வாங்கியவர் கைக்கு மாறிய பிறகுதான், பொருட்பிணைப் பொறுப்பைக் கோரமுடியும்.

செலுத்தப்படாத விலை என்பது, விற்பவருக்கு வரவேண்டிய கடனைப் போன்றது. எனவே, அவர் தொடர்தகு பாத்தியம் போல உரிமை மாற்றம் செய்யலாம் (பிரிவு 130). இது விற்கப்படக்கூடிய உரிமை போன்றது. அசையாப் பொருளில் இஃது ஒரு நலம். ஆகையால், உரிமை மாற்றம் செயல்படப் பதிவு செய்யவேண்டும். பொருட்பிணைப் பொறுப்பை இலவசமாக உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கும் அறிவிக்கையுடன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கும் எதிராக நிறைவேற்றலாம் நல்லெண்ணத்துடன் அறிவிக்கையின்றிப் பெற்ற உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களைப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பாதிக்காது (டெகில்ராம் எதிர் காசிபாய், 33 பம்பாய், 53).

சொத்தினை விற்றவர் செலுத்தப்படாத விலையின் பேரில் வட்டியையும் பெறலாம். உடைமை உரிமை மாறி, சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்ட தேதி முதல் வட்டியைக் கோரலாம். இதுவும் மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது.

சொத்தினை விற்பவர் பொருட்பிணைப் பொறுப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிட ஒப்பந்தம் வாயிலாக ஒப்புக் கொள்ளலாம். ஒப்பந்தம்மூலம் விலக்களிக்கப்பட்டாலன்றி வாங்கு பணத்தின் மீது நிறைவேற்றும் உரிமை இருக்கும்வரை, பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கான உரிமை இருக்கும்.

விற்பனைக்குப் பினைல் வாங்கியவருக்குள்ள பொறுப்புகள்

சொத்தின் விற்பனைக்குப் பின்னர், வாங்கியவருக்கு இரு பொறுப்புகள் உண்டு. அவையாவன, (1) சொத்திற்கான இழப்பை ஏற்றல், (2) வில்லங்கம் வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல்.

1. சொத்திற்கான இழப்பை ஏற்றல்

பிரிவு 55 (5)(அ): மாற்றளிப்பு முடிவுற்றதும் உடைமையுரிமை மாறும்போது வாங்கியவர் சொத்தின் உரிமையாளர் ஆகின்றார். எனவே, அதன் சொத்திற்கான எல்லாப் பொறுப்புகளையும் ஏற்க வேண்டும். உட்பிரிவு 5 (அ) உடைமையுரிமை மாறிய பிறகு விற்றவரின் செயலன்றி, அழிவு, தீங்கு, மதிப்புக் குறைதல் முதலியன சொத்திற்கு ஏற்பட்டால், அவற்றை வாங்கியவரே ஏற்கவேண்டும் என்பதாகக் கூறுகிறது. விற்பனைக்கு முன் ஏற்படும் இழப்புகளுக்கு விற்றவரே பொறுப்பாளியாவார். ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்போதே வாங்குபவர், தகைமை நெறியின்கீழ் உரிமை பெறுகிறார். ஆனால், அதுபோன்ற நிலை இந்தியச் சட்டத்தில் ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை.

விற்றவர் தீ போன்றவற்றிற்கு எதிராகச் சொத்தைக் காப்பீடு (insurance) செய்திருந்தால், அந்தத் தொகையைச் சொத்தினைப் பழுது பார்க்கப் பயன்படுத்தும்படி வாங்கியவர் அவரைக் கோரலாம்.

2. வில்லங்கம், வரிபோன்றவற்றைச் செலுத்துதல்-பிரிவு 55(5)(d)

பிரிவு 55 (1) (g)-ன்படி விற்பவர், விற்பனைத் தேதிவரை சேர்ந்தடைந்த அரசு வரிகள், வாடகைகள் போன்றவற்றைச் செலுத்துதல் வேண்டும். விற்பனைக்குப் பின்னர், இப் பொறுப்பு வாங்கியவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. இது சட்டப்பூர்வக் கடமையாகும். ஒப்பந்தம்மூலம் எழுவதில்லை. மைனருக்காகச் சொத்து விற்கப்பட்டாலும் இஃது அவரைக் கட்டுப்படுத்தும். சொத்து ஒன்று வில்லங்கங்களுக்கு உட்பட்டு விற்கப்படும்போது அவற்றின் பேரிலான வட்டியை விற்பனைத் தேதிவரை விற்பவர் செலுத்த வேண்டும். விற்பனைக்குப் பிறகு, வாங்கியவர் அந்த வில்லங்கங்களைத் தீர்க்க வேண்டும் விற்பனைக்குப் பிறகு, சொத்தில் ஏற்படும் அனுகூலங்கள் வாங்கியவருக்குப் போய்ச் சேரும். விற்றவர் அதில் பங்கு கோர முடியாது. இசத் உன்னிசா எதிர் கன்வார் பெர்தாப்சிங் (3 I.C. 7 93) என்ற வழக்கில் A என்பவர், சொத்து ஒன்றினை B-க்கு ரூ. 5000-க்கு விற்றார். சொத்து ரூ. 2000 மதிப்புக் கொண்ட அடைமான வில்லங்கத்திற்கு உட்பட்டு விற்கப்பட்டது. விற்பனைக்குப் பிறகு, வில்லங்கம் செல்லாது என்பது தெரிந்தது. பிறகு A, அதில் ரூ. 2000 கோரினார். இவ் வழக்கில் நீதிமன்றங்கள் விற்றவர் விற்பனைக்குப் பின்னர், அனுகூலத்தில் பங்கு கோர முடியாது என்று உரைத்துள்ளது.

விற்பனைக்குப் பின்னர் எழக் கூடிய அரசு வரிகள், கந்தாயம், வாடகை போன்றவற்றை வாங்கியவரே செலுத்த வேண்டும்.

விற்பனைக்குப் பின்னர் வாங்கியவருக்குள்ள உரிமை

இறுதியாக வாங்கியவருக்குச் சொத்தின் விற்பனைக்குப் பின்னர், என்ன உரிமை இருக்கிறது என்பதைப் பார்ப்போம்.

கூடுதல் உயர்வின் அனுகூலத்தைப் பெறுதல்

பிரிவு 55 (6) (a): *சொத்தின் உரிமையாளரான பின்னர், வாங்கியவருக்குச் சொத்திலிருந்து கிடைக்கும் கூடுதல் உயர்வு. மதிப்பு உயர்வு ஆகியவற்றின் அனுகூலத்தைப் பெற உரிமையுண்டு. இதைப் போலவே சொத்திலிருந்து கிடைக்கும் வாடகை, வருமானங்களையும் பெறலாம். விற்றவருக்கு விற்பனைத் தேதிவரையிலுமே சொத்தின் வாடகை, வருமானங்கள் ஆகியவற்றிற்கு உரிமை உண்டு. அதற்குப் பிறகு, வாங்கியவர் அவற்றைப் பெறுவார். இது குறித்த விகிதப் பகிர்வை இச் சட்டத்தின் 35, 36ஆவது பிரிவுகளில் பார்த்திருக்கிறோம்.*

சொத்தினைப் பின் வாங்குபவரின் அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமை (Marshalling by Subsequent Purchaser)

பிரிவு 56: *சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 56ஆவது பிரிவு, விற்பனைக்குப் பொருந்தக்கூடிய அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைபற்றிக் (மார்ஷலிங் உரிமை) கூறுகிறது. இது 81ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் உரிமை போன்றது. இப் பிரிவின்படி அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பல சொத்துகளில் ஒன்றை விலைக்கு வாங்குபவர், தனக்கு விற்கப்பட்ட சொத்தினைத் தவிர, மற்றச் சொத்துகளின்மேல் முதலில் நடவடிக்கை எடுத்துக்கொள்ளும்படி அடைமானம் பெற்றிருப்பவரைக் கோரலாம். இவ் வுரிமை, சொத்தினைப் பின்னால் வாங்குபவரின் அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமை எனப்படும் அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமையானது, அடைமான விகிதப் பொறுப்பின் (Contribution) மறுதலையாகும். இந்தப் பிரிவின்படி சொத்தினைப் பின்னால் வாங்குபவர், தன்னுடைய சொத்திற்குக் குந்தகம் வராமல் பார்த்துக்கொள்ள அடைமானம் வைக்கப்பட்ட மற்றச் சொத்துகளின் பேரில் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளும்படி அடைமானம் பெற்றிருப்பவரைக் கேட்டுக்கொள்ளலாம். ஆனால், அடைமானம் பெற்றிருப்பவருக்கு வரவேண்டிய கடன் மற்றச் சொத்துகளிலிருந்து வருவது போதாமல் இருக்கும்போது, விற்கப்பட்ட சொத்தின் பேரிலும் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்வதைத் தடுக்கமுடியாது.*

இச் சட்ட விதியை ஓர் எடுத்துக்காட்டு மூலமாக இனிது விளக்கலாம். A என்பவர், X, Y என்ற இரு சொத்துகளின் உரிமையாளர். அவற்றை C என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்

திருக்கிறார். பிறகு அவற்றில் X மட்டும் B என்பவருக்கு விற்கிறார். B, Cயை இன்னும் விற்கப்படாத அடைமானத்திற்குட்பட்ட Y என்ற சொத்திலிருந்து அவரது அடைமானக் கடனை முதலில் தீர்த்துக் கொள்ளும்படி வற்புறுத்தலாம் இதன்படி, Y என்ற சொத்திலிருந்து அடைமானக் கடனைத் தீர்க்க முடியாமல் இருக்கும் போது மட்டுமே, X சொத்தின் பேரில் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளலாம். இப் பிரிவு, X சொத்தினை அடைமானக் கடனி லிருந்து முழுவதுமாக விடுவிப்பதில்லை. அடைமானம் வைத்திருப் பவரின் கையில் இருக்கும் Y என்ற சொத்திலிருந்து கடன் தீர்க்கும் வரை மட்டுமே தள்ளிப் போடுகிறது (திம்மக்காள் எதிர் காமாட்சி அம்மாள், I.L.R. 1961 சென்னை, 794). 56ஆவது பிரிவு, அதே சமயம் அடைமானம் பெற்றிருப்பவருக்குக் குந்தகம் விளைவிக்காத வகையில், சொத்தைப் பின்னால் வாங்குபவருக்குப் பாதுகாப்புத் தருகிறது. C, X சொத்தின் பேரிலும் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளும்போது, B, C வசூலித்த தொகையை A-யிடமிருந்து பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

இந்த அடைமானச் சொத்தின் வரிசையுரிமையை ஒரு சொத்தினை வாங்கியவர் இன்னொரு சொத்தினை வாங்கியவருக்கு எதிராக (இரு சொத்துகளும் வில்லங்கச் சுத்தமாக விற்கப்பட் டிருக்கும்போது) கோர முடியாது. இதில் எந்தச் சொத்து முதலில் அடைமானக் கடன் தொகைக்கு உட்படும் என்ற கேள்வியே எழுவதில்லை. ஏனெனில், இரு சொத்துகளுமே அவற்றின் மதிப்பு களுக்குச் சரியான விகிதப்படி கடன் தொகையைச் செலுத்த வேண்டும்.

வாங்கப்படும் சொத்து, ஏற்கெனவே அடைமானம் வைக்கப் பட்டிருக்கிறது என்பதுபற்றிய அறிவிக்கையை வாங்குபவர் பெற்றிருந்தாலும், அல்லது பெற்றிராவிட்டாலும் இவ் வுரி மையைக் கோரலாம்.

எனினும், இந்த அடைமானச் சொத்தின் வரிசையுரிமை மாறு பட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது. அதாவது, இப் பிரிவிற்கு எதிராகத் தரப்பினர் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம். இப் பிரிவிற்கு எதிராக ஒப்பந்தம் இருக்கும்போது வாங்குபவர் இப் பிரிவின் அனுகூலத்தைப் பெற முடியாது. ஒப்பந்தம் வெளிப் படையாக இருக்க வேண்டுமென்பதில்லை. உட்கிடையாகவும் இருக்கலாம். ஒரு வழக்கில் அடைமானத்திற்குட்பட்ட பல சொத்துகளில் ஒன்றை ஒருவர் வாங்கினார். வாங்கும்போது மறு பயனில் ஒரு பகுதியை அடைமானக் கடனைத் தீர்ப்பதாக ஒப்புக் கொண்டார். பின்னர், அதன்படி செய்யவில்லை. எனவே,

அடைமானக் கடனுக்காக, அடைமானம் பெற்றிருப்பவர் விற்கப்பட்ட சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வர வழக்குத் தொடுத்தார். சொத்தினை வாங்கியவர், தன் சொத்தின் பேரில் அல்லாமல், மற்றச் சொத்துகளின் பேரில் முதலில் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளும்படி கோரினார். இவ் வழக்கில், நீதிமன்றம் சொத்தினை விற்கும்போது அடைமானக் கடனைத் தீர்க்க வேண்டும் என்ற ஒப்பந்தம் இருந்தது மற்றச் சொத்துகளை அடைமானக் கடனிலிருந்து தவிர்க்கவே சொத்து விற்கப்பட்டது. எனவே, இப் பிரிவிற்கு மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இருக்கும்போது இப் பிரிவின் பயனைக் கோரமுடியாது என்று கூறியுள்ளது (அச்சந்த வெங்கடா எதிர் மன்ன வெங்காயம்மா, A.I.R. 1946 சென்னை, 49).

மூன்றும் பாகம்

அசையாப் பொருள்களின் அடைமானங்கள்

Mortgages of Immovable Property

1. அடைமானத்தின் வகைகளும் அதனை ஏற்படுத்தும் முறையும்

அடைமானத்தின் விளக்கம்

அசையாச் சொத்துகளின் அடைமானம்பற்றிய சட்டவிதிகள் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 4ஆவது அதிகாரத்தில் தொகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளன. அடைமானம், இச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சொத்துரிமை மாற்றத்தில் ஒரு வகையாகும். அடைமானம்பற்றிய விளக்கம் பிரிவு 58(a)-ல் வரையறுக்கப் பட்டுள்ளது.

'கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட, அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கோ, நிகழ்கால, அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்கோ, பணப்பொறுப்புடைய ஒரு பணிக்கடனை நிறைவேற்றுவதற்கோ உறுதி ஈடாக ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள பாத்தியதையை மாற்றுதல் 'அடை மானம்' எனப்படும்.

பாத்தியதையை மாற்றிக் கொடுப்பவர், 'அடைமானம் வைப்பவர்' என்றும், அதைப் பெறுபவர், 'அடைமானம் பெறுபவர்' என்றும், அப்போதைக்கு வரவேண்டிய கடன் முதலும் வட்டியும் சேர்ந்த தொகை 'அடைமானக் கடன் தொகை' என்றும், பாத்தியத்தை மாற்றுதல் ஆவணம், 'அடைமான ஆவணம்' என்றும் கூறப்படும்.

அடைமானம், விற்பனையில் இருந்து மாறுபட்டது. விற்பனையில் ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு எல்லா உரிமைகளும் மாற்றப் படுகின்றன. ஆனால், அடைமானத்தில் அடைமானம் வைப்பவர் தொடர்ந்து உரிமையாளராய் 'இருக்கிறார்'. அவரிடமிருந்து சில உரிமைகள் மட்டுமே மாற்றப்படுகின்றன. சில நேரங்களில் பேரம், நிபந்தனைக்குட்பட்ட விற்பனையா, அல்லது அடைமானமா என்ற ஐயம் எழுவதுண்டு. ஆவணம் ஒன்றில் கொடுக்கப்படும் தலைப்பு, ஆவணத்தின் இயல்பைப் பொதுவாகத் தெரிவிக்கும் என்றாலும், அதுவே முடிவானதன்று. ஆவணத்தின் இயல்பை அறிய, தரப்பினரின் எண்ணங்களைப் பேரத்தின் வாசகங்களைக் கொண்டு

அறியலாம். எனவே, முடிவாகப் பேரத்தின் வாசகங்கள்தான் ஓர் ஆவணத்தின் இயல்பை உரைக்கும். இவ் வாசகங்களின் துணையைக் கொண்டும், மற்ற சூழ்நிலைகளையும் கருத்தில் கொண்டும் ஓர் ஆவணத்தின் இயல்பை முடிவு செய்யலாம்.

இனி அடைமானம் ஒன்றினை ஏற்படுத்த என்னென்ன முக்கியக் கூறுகள் தேவை என்பதைப் பார்ப்போம். ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் கீழ்க்கண்ட முக்கியக் கூறுகள் இடம்பெற வேண்டும்.

1. உரிமை ஒன்று மாற்றப்பட வேண்டும்.

2. அத்தகைய உரிமை ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாப் பொருளைக் குறித்ததாக இருக்கவேண்டும்.

3. கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கோ, நிகழ்கால அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்கோ, பணப்பொறுப்புடைய ஒரு பணிக்கடனை நிறைவேற்றுவதற்கோ, உறுதி ஈடாக அது மாற்றப் படவேண்டும்.

ஓர் உரிமை மாற்றத்தில் மேற்கூறிய மூன்று கூறுகளும் இருந்தால், அஃது அடைமானம் என்று வழங்கப்படும். பிரிவு 58(a), ஓர் அடைமானத்திற்குத் தேவையான இயல்புகளை மட்டுமே பொதுவாக உரைக்கிறது. அடைமானத்தின் பல்வேறு வடிவங்கள் 58ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவுகள் (b) (c) (d) (e) (f) (g) ஆகியவற்றில் கூறப்பட்டுள்ளன. இனி, இம் மூன்று கூறுகளையும் விளக்கமாகக் காண்போம்.

உரிமை மாற்றம்

ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குச் சொத்தில் சில உரிமைகளை மாற்றிக் கொடுக்கவேண்டும். விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் போல, அடைமானத்திற்கான ஒப்பந்தம் (Agreement to mortgage) சொத்தில் எவ்வித நலத்தினையும் நல்காது. இஃது ஒரு தனி உரிமையேயாகும் (Personal right). இதனை நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டு, அடைமானம் பெற முடியாது. வேண்டுமானால் இழப்பீடு பெறலாம். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவர் முழுத் தொகையையோ அல்லது பகுதியையோ கொடுத்திருந்து, அடைமானம் வைத்தவர் உடனே பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்த மறுத்தால், அவர்களுக்குள்ள ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற முடியும். அடைமானம் பெற்றவர் பகுதிப் பணத்தைக் கொடுத்திருந்து, மீதியைக் கொடுக்கவும் தயாராக இருக்கும்போது, ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கோரும் கொள்கைப்படி,

நீதிமன்றத்தில் வழக்கிடுவதை இன்று 1963ஆம் ஆண்டு குறித்த வகை மாற்றிடச் சட்டம், 14 (3) (a) (i) பிரிவில் ஏற்றுக் கொண்டுள்ளது. ஆனால், அடைமானம் ஒன்று எழுதிக் கொடுத்திருந்து, பகுதிப் பணம் மட்டும் செல்லு ஆகியிருக்கும்போது, மீதிப் பணத்தை வேண்டி அடைமானம் வைத்தவர் வழக்கிட முடியாது. முன்னர், கூறியபடி இழப்பீடு மட்டுமே பெறமுடியும்; அல்லது அடைமானத்தை மீட்கமுடியும்.

எனவே, ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் ஓர் உரிமை ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு மாற்றப்படுகிறது. இதனை யாவருக்கும் எதிராகக் கோர முடியும். அறிவிக்கை பெற்றோ அல்லது பெறாமலோ, பின்னுரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு எதிராகவும் கோரலாம்.

ஒரு கடனைப் பெற்றவர், தான் அந்தக் கடனைத் திரும்பச் செலுத்தும்வரை சொத்தினை வேறுயாருக்கும் மாற்றுவதில்லை என்று உறுதிமொழி கொடுத்தால், அஃது அடைமானம் ஆகாது. ஏனெனில், இங்கு எவ்வித உரிமை மாற்றமும் ஏற்படவில்லை. எனவே, அஃது அடைமானமோ அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்போ ஆவதில்லை.

அடைமானம் பொருட்பிணைப் பொறுப்பும் அடைமானமும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பிலிருந்து வேறுபட்டது. பொருட்பிணைப் பொறுப்பை எல்லாருக்கும் எதிராகக் கோர முடியாது. சொத்திற்கு எதிராக மட்டும் கோர முடியும். அதாவது, பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, ஒருவருக்கு, அவரது பாத்தியதையைத் தீர்த்துக்கொள்ளும் உரிமையை மட்டும் அளிக்கிறது. ஈட்டடைமானத்திற்கும் (Simple mortgage) பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கும் சிறிதளவே வேற்றுமை உண்டு. இரண்டிலுமே, நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டுத்தான் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவந்து ஒருவர் அவரது பாத்தியத்தைத் தீர்த்துக் கொள்ளமுடியும். ஆனால், ஈட்டடைமானத்தைப் பொறுத்த வரையில் அறிவிக்கை பெற்றோ, அல்லது பெறாமலோ இருந்தாலும் பின்னுரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராக அனுபவிக்க முடியும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பில் இவ்வித உரிமையும் கிடையாது.

உரிமை மாற்றம் குறிப்பிட்ட ஓர் அசையாச் சொத்தினைக் குறித்ததாக இருத்தல் வேண்டும்

அடைமானம் வைக்கப்பெறும் சொத்துக் குறிப்பாகத் தனித்துத் தெளிவாகத் தெரிவதாக இருத்தல்வேண்டும். இல்லாவிடின் அது செல்லாததாகிவிடும். 'எனது எல்லாச் சொத்துகளும்'

அல்லது 'எனது இல்லமும் தோட்டமும்' என்று குறிப்பிட்டிருந்தால், அது போதுமானதன்று. எனவே, சொத்துக் குறிப்பாகக் கண்டறியப் படுவதாக இருத்தல் இன்றியமையாதது. ஆவணத்தில் சொத்தின் விவரம், அதன் எல்லைகள் மற்றும் அதுபற்றிய குறிப்புகள் ஆகியவற்றைத் தரவேண்டும்; ஐயத்திற்கு இடந்தருவதாக ஒரு போதும் இருக்கக்கூடாது. ஆனால், 'சேலத்தில் எனக்குப் பாத்தியப்பட்ட வீடு' என்று குறிப்பிட்டால், அது போதுமானது.

கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட அல்லது கொடுக்கப்பெறும் பணத்திற்காக அல்லது வேறு பணப் பொறுப்பிற்கான உறுதியீடாக அந்த உரிமை மாற்றம் இருக்கவேண்டும்.

அடுத்து ஓர் அடைமானத்தின் நோக்கம், ஒரு கடனைப் பெறுவதற்காக இருக்க வேண்டும். ஒரு கடனைத் தீர்ப்பதற்காக உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், அஃது அடைமானம் ஆகாது (நிதா சா எதிர் முரளிதர், 1903 (25) அலகாபாத், 115). ஒரு வழக்கில் A என்பவர், B என்பவர் பேரில் தன் கடன்களைத் தீர்ப்பதற்காகக் குறிப்பிட்ட சில ஆண்டுகளுக்குத் தன் நிலத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்து வைத்தார். இஃது அடைமானம் ஆகாது; குறிப்பிட்ட ஆண்டுகளுக்கு வட்டியின்றிக் கொடுக்கப்படும் இனும் போன்றது என்று நீதிமன்றத்தில் கூறப்பட்டுள்ளது (கோட்டையா எதிர் அன்னபூர்ணம்மா 1945 A.M. 189). அடைமானத்திற்கான மறுபயன் (1) (அ) கொடுக்கப்பட்ட, அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய கடனுக்காக, அல்லது (ஆ) அப்போதிருக்கும், அல்லது எதிர்கால கடனுக்காகப் பணமாகவோ, அல்லது (2) பணப்பொறுப்புடன் கூடிய ஒரு பணிப் பொறுப்பினை ஏற்படுத்துவதாகவோ இருக்கவேண்டும். மேலும், இத்தகைய மறுபயனைப் பெறுவதற்காக அடைமானமாக ஏற்படுத்தப்படுவதாகவோ இருக்கவேண்டும்.

ஏற்கெனவே, கொடுக்கப்பட்ட பணத்திற்காக, அல்லது அப்போது ஒப்பந்தப்படி கொடுக்கப்படும் பணத்திற்காக அடைமானம் ஒன்று எழுதப்படலாம். எனவே, குறிப்பிட்ட எல்லையளவு நடப்புக் கணக்குப் பெற்றுக் கொள்ளவும் அடைமானத்தை ஏற்படுத்தலாம். அடைமானம் வைப்பவர், ஒரு குறிப்பிட்ட தொகையை அடைமானம் பெற்றிருப்பவரிடமே வேண்டும்போது எடுத்துக்கொள்ளும்படியோ, அல்லது சிறிது எடுத்துக் கொண்டோ இருக்குமாறு வைப்புக் கணக்கு (Deposit account) முறையில் பணத்தைவிட்டு வைத்திருந்தால், அது கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்படுகின்ற அல்லது கொடுக்கப்பட்ட அடைமானம் ஆகும். ஒரு பகுதிமட்டும் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அந்தத் தொகை அளவுக்கு

அஃது செட்டுறுதியாகும். குறிப்பிட்ட அளவிற்குள் அப்போதைக் கப்போது கொடுக்கப் பெறும் பணத்திற்காக ஓர் அடைமானம் எழுதப்பெற்றால், அந்தக் குறிப்பிட்ட சமயத்தில் கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின் அளவிற்கு மட்டுமே அது செட்டுறுதியாக இருக்கும்.

அப்போது 'இருக்கும் கடன்' (Existing debt) என்றால், கால வரையறையினால் பாதிக்கப்படாத கடன் என்பதாகும். 'எதிர் காலக் கடன்' (Future debt) என்பது, அடைமானம் எழுதப்பட்ட பிறகு, எப்போது வேண்டுமானாலும் ஏற்படக்கூடிய கடன், மற்றும் எதிர்பாராப் பொறுப்பினையும் (contingents liability) குறிக்கும். பணிப் பொறுப்பு என்பது, இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 2ஆவது பிரிவின்படி ஓர் ஒப்பந்தம் ஆகும். அதனை மீறுவதானது, பணப் பொறுப்பிற்கு இடம்தரும். பணப்பொறுப்பு என்பது, அறுதியிட்ட, அல்லது அறுதியிடப்படாத இழப்பீட்டினைச் செலுத்தக் கூடிய இழப்பீட்டினைத் தரும் கடப்பாடு ஆகும். தன் சொத்தில் பிற்காலத்தில் ஏதாவது பற்றுரிமை, அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு இருப்பதாகத் தெரிய வந்தால், எல்லாப் பணத்தையும் திரும்பச் செலுத்துவதாக விற்பனையாளர் உத்தரவாதம் கொடுத் தால், அது பணப்பொறுப்பு ஆகும். எனவே, அஃது அடைமானத் திற்கு இடம் தரும். அதைப் போலவே, ஒருவர் இன்னொருவரிட மிருந்து நெல்லினைக் கடனாகப் பெற்று, அந்த நெல்லினைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கும் வட்டியாக நெல்லினைத் திரும்பச் செலுத்து வதற்கும் உறுதியீடாகத் தனது வயலை அடைமானம் வைத்தால், அஃது அடைமானம் ஆகும் (ராம் சந்த் எதிர் ஈசுவர் சந்திரா, 48 கல்கத்தா, 625).

முழுமையாகச் சொத்தை விற்பதாக ஆவணம் எழுதிக்கொடுக் கப்பட்டு, அதில் திரும்பச் சொத்தைப் பெறுவதற்கும் வாசகம் இருந்தால், அஃது அடைமானம் ஆகாது. ஏனெனில் இங்குக் கடன் எதுவும் கிடையாது.

அடைமானம் வைப்பவர் (Mortgagor)

யார் ஒரு பொருளை அடைமானம் வைக்கிறாரோ, அவர் அடை மானம் வைப்பவர் ஆவார். 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் மூலமாகப் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட 59(a) பிரிவின்படி வேறு பலரும் அடைமானம் வைப்பவராகக் கருதப்படுவர். இதன் படி மூல அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து உரிமை மூலம் பெறு கின்ற எவரும் அடைமானம் வைத்தவராவர். எனவே, இந்தப் பிரிவின்படி அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து உரிமை பெறுகின்ற வாரிசுகள், நிறைவேற்றாளர், நிர்வகிப்பவர் அடைமானம் வைத்

தவர் ஆவர். அடைமான உரிமையை மீட்கும் உரிமையைப்பெற்ற ஏலதாரரும் அடைமானம் வைத்தவராகக் கருதப்படுவார் என்று இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றம், சர்மேந்திரா எதிர் கிருஷ்ணகுமார் (A.I.R. 1967 S.C. 1440) என்ற வழக்கில் கூறியுள்ளது. ஆனால், 68 (a) பிரிவின் செயல்களுக்காக அடைமானம் வைப்பவர் என்ற சொல், அவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுகின்றவரை (transferee of the mortgagor) உள்ளடக்காது.

அடைமானம் பெறுபவர் (Mortgagee)

யார் பெயரில் ஓர் அடைமானம் ஏற்படுகின்றதோ, அவரே அடைமானம் பெறுபவர் ஆவார். ஆனால், 59(a) பிரிவின்படி மூல அடைமானம் பெற்றவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவரும் அடைமானம் பெற்றவர் என்றே கருதப்படுவர். ஒவ்வோர் அடைமான ஆவணத்திலும் அடைமானம் பெறுபவரின் பெயர் குறிப்பிடப்பட வேண்டும். இல்லையெனில், அஃது ஓர் அடைமானம் ஆகாது. இதன்படி ஒரு நீதி மன்றத்திற்கு எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஜாமீன் பத்திரத்தினை அடைமானமாகக் கருதமுடியாது. ஏனெனில், நீதிமன்றம் சட்டப்படியான நபர் (Juridical person) ஆவதில்லை.

அடைமானத் தொகை (Mortgage money)

அடைமானத் தொகை என்பது, ஈட்டுறுதிமேல் வாங்கப்பட்ட அசல் பணத்தையும் வட்டியையும் குறிக்கும். எனவே, அடைமானத்தை மீட்கும்போது அசலைமட்டும் கொடுத்தால் போதாது; வட்டியையும் கொடுக்கவேண்டும். ஏனெனில், அசலைப் போலவே வட்டிக்காகவும் சொத்துப் பொருட்பிணைப் பொறுப்பாக இருக்கிறது. ஆனால், இதற்கு மாறாகவும் தரப்பினர் ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொள்ளலாம். ஆவணத்தில் வட்டியைப்பற்றிய குறிப்பு இருக்கவேண்டும். அவ்வாறு குறிப்பிடப்படவில்லையெனில், அஃது அசலுக்கு மட்டும் என்றே பொருள்படும்.

இனி, அடுத்த ஓர் ஆவணம் அடைமானம் தானா என்பதைக் கண்டறிய மேற்கொள்ளப்படும் வழிமுறைகள் என்னென்ன என்பதைப் பார்ப்போம். ஓர் ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள தலைப்பைப் பார்த்து மட்டுமே, அஃது இன்ன ஆவணம் என்ற முடிவுக்கு வரக்கூடாது. ஆவணத்தின் தன்மையைக் கண்டறிய தரப்பினர் எண்ணத்தையும் கருத்தையும் அறிதல் வேண்டும். மேலும், ஆவணத்தின் சாரத்தையும் கருத்தில் கொள்ளவேண்டும். பலநேரங்களில் குறிப்பிட்ட ஆவணம் அடைமானமா அல்லது நிபந்தனை விற்பனையா என்ற ஐயங்கள் எழுவதுண்டு. இவற்றின் வேறுபாடுகளைக் கண்டறிய தேர்வுகள் பல நிறைய வழக்குகளில்

மேற்கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன. இவற்றின் தலையாயது, ஆவணத்தில் கண்டுள்ள பேரங்களின் அடிப்படையில் தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கண்டறிவது. இதுபற்றி வாய்மொழி சான்றினை மேற்கொள்ளக் கூடாது. பல்வேறு முறைகளில் தரப்பினர் எண்ணத்தையறியலாம். ஆவணத் தேதியின்போது கடன் ஒன்று இருந்தால், ஆவணம் அடைமானம் என்று கூறலாம். சில நேரங்களில் திரும்பச் செலுத்தும் காலத்தை வைத்தும் வேறுபாட்டினை அறியலாம். அஃது குறுகிய காலமாக இருந்தால் விற்பனை. அது நீண்ட காலமாக இருந்தால் அடைமானம். ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்படும் தொகை, சொத்தின் மதிப்பைவிடக் குறைவாக இருந்தால், அஃது அடைமானமாகும். அது மார்க்கெட் நிலவரப்படியான மதிப்புக் கொண்டதாக இருப்பின் விற்பனையாகும். அடுத்து, கொடுக்கப்படும் தொகைக்கு வட்டி கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்று இருந்தால், அதனை அடைமானமாகக் கருதலாம். அடைமானம் எழுதிக் கொடுப்பவர் தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அஃது அடைமானம் என்பதையே குறிக்கும். 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாகப் பிரிவு 58 (c)-ல் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட வாசகமாகும். ஓர் ஆவணம் மறுபடியும் உரிமை மாற்றம் செய்யப்படவேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனையாக இருப்பின், இதுபற்றிய வாசகங்கள் அந்த ஆவணத்திலேயே குறிக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்று கூறுகிறது. வேறோர் ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தால் போதாது. இது பற்றி விரிவாகப் பிறகு பார்ப்போம். எனவே, ஓர் ஆவணம் விற்பனையா, அடைமானமா, அல்லது குத்தகையா என்பதைக் கண்டறிய தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கண்டயறிவது முக்கியமாகும்.

அடைமானத்தின் வகைகள்

இதுவரை ஓர் அடைமானத்திற்குப் பொதுவாக வேண்டிய இன்றியமையாக் கூறுகளைப் பார்த்தோம். இனி, அடைமானத்தின் வகைகளைப்பற்றிப் பார்ப்போம். ஒவ்வொரு வகை அடைமானத்திற்கும் தனிப்பட்ட சிறப்பியல்புகள் உண்டு. இவை மற்ற அடைமானங்களிலிருந்து வேறுபட்டவை. ஒவ்வொருவகை அடைமானத்திலும் குறிப்பிடப்படும் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் மற்றவகை அடைமானத்திலிருந்து வேறுபட்டிருக்கும். 58ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் அடைமானத்தின் வகைகளாவன: (1) ஈட்டடைமானம், (2) விற்பனை அடைமானம், (3) சுவாதீன அடைமானம் (4) இங்கிலீஷ் அடைமானம், (5) மூல ஆவண அடைமானம், அல்லது பத்திர வைப்பு அடைமானம், மற்றும் (6) கதம்ப அடைமானம் என்பன. இவையாவும் ஓர் அடைமானத்தில் பல்வேறு வடிவங்களை

ஆகும். இவற்றுள் ஒவ்வொன்றும் பிரிவு 58(a)-ல் குறிப்பிட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டே இருக்கவேண்டும். இனி, ஒவ்வொருவகை அடைமானத்தையும் விரிவாகக் காண்போம்.

1. ஈட்டடைமானம் (Simple Mortgage)

அடைமானம் என்பது, ஒரு கடனைத் திரும்பச் செலுத்தும் பொருட்டு உறுதியீடாகக் குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள உரிமை ஒன்றினை மாற்றுவதாகும். இத்தகைய உரிமை ,அடைமானங்களின் வடிவங்களைப் பொறுத்து மாறும். ஈட்டடைமானம் என்பது, அடைமான வகைகளில் ஒன்று. இதனைப் பிரிவு 58(b), விளக்கிக் கூறுகிறது.

அடைமானம் செய்பவர், அடைமானச் சொத்தின் உடைமையை மாற்றிக் கொடுக்காது, தனிப்பட்ட முறையில் தாமே அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிக் கொடுப்பதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்துகிறார். அதன்படி அடைமானப் பணத்தை அவர் கொடுக்கத் தவறினால், அடைமானம் பெறுபவர் அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வந்து தமக்குச் சேர வேண்டிய அடைமானக் கடன் தொகையை எடுத்துக் கொள்ளலாம். இதற்கு வகை செய்யும் அடைமானம், 'ஈட்டடைமானம்' எனப்படும். இப் பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணமுறை மெக்பர்சன் என்பவரின் 'அடைமானச் சட்டம்' என்னும் நூலிலிருந்து எடுக்கப்பட்டதாகும். இனி, ஈட்டடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளைப் பார்ப்போம்.

ஈட்டடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்.

1. அடைமானம் வைத்தவரிடமே உடைமை இருத்தல்.

2. அடைமானம் வைத்தவரே அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளுதல்.

3. அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வந்து, தம்முடைய தொகையை எடுத்துக் கொள்ளுதல்.

ஈட்டடைமானம் என்பது, கடனைத் திருப்பித் தருவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொண்டு எழுதிக் கொடுக்கும் ஓர் ஒப்பந்தமாகும். அடைமானச் சொத்திலுள்ள ஓர் உரிமையை மாற்றுவதாகவும் இது செயல்படுகிறது. பணத்தைத் திருப்பித் தராதபோது. அவருக்கு விற்பனையுரிமையைக் கொடுப்பதன்மூலம் அடைமானம் பெற்றவருக்கு அந்த உரிமையை உலகினுக்கு

எதிராகச் செயல்படுத்தும் உரிமை கிடைக்கிறது. இனி, இச் சிறப்பியல்புகள் ஒவ்வொன்றையும் விரிவாகக் காண்போம்.

1. உடைமை அடைமானம் வைத்தவரிடமே இருத்தல்

உடைமை அடைமானம் வைத்தவரிடமே இருப்பது ஈட்டடைமானத்தின் தனிச் சிறப்பாகும். இங்கு அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் உறுதி ஈடு, அடைமானச் சொத்தாகும். அதிலிருந்து கிடைக்கும் வாடகையோ அல்லது வருமானமோ அன்று. ஏனெனில், இந்த அடைமானத்தில் உடைமை, அடைமானம் வைத்தவரிடமே தங்கி விடுகிறது. அவர் பரிகாரத்திற்கு வழக்குத் தொடரும்போது உடைமையைக் கோர முடியாது. உடைமையுரிமையைத் தரும் தீர்ப்பாணைச் சட்டப்படி தவறானது. அவர், தனது பணத்தை மட்டுமே பெற முடியும். ஓர் ஈட்டடைமானத்தில் உடைமையைத் தந்தால், அஃது ஈட்டடைமானமும் சுவாதீன அடைமானமும் கலந்த கதம்ப அடைமானமாகும். இத்தகைய கதம்ப அடைமானம் (Anomalous mortgage) பிரிவு 58 (ஜ)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

2: அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தைத் திரும்பத் தருவதாகத் தம்மைத்தாமே கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளல்

தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும் பொறுப்பு, இந்த அடைமானத்தில் மிகவும் இன்றியமையாதது. அத்தகைய கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும் பொறுப்பு வெளிப்படையாகவும் இருக்கலாம்; உட்கிடையாகவும் இருக்கலாம். பொதுவாக வேறுபட்ட கருத்தினைக் கொண்டிருந்தாலொழிய, ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் ஒரு கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும் பொறுப்பு இருப்பதாகவே கருத வேண்டும். ஒரு குறிப்பிட்ட மாதத்திலோ, அல்லது வருடத்திலோ பணத்தைச் செலுத்துகிறேன் என்று கூறுவது தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதற்கு ஒப்பாகும்.

3. அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தை விற்கும் உரிமையைப் பெறுதல்

ஈட்டடைமானத்தின் அடுத்த சிறப்பியல்பு அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தை விற்பதற்கான உரிமையைப் பெறுவதாகும். இவ் வுரிமையை நீதிமன்றத்தின் வாயிலாகவே நிறைவேற்றக் கூடிய உரிமையாயினும், உலகினுக்கு எதிராகத் துய்க்கும் உரிமையாகும். விற்கும் உரிமையை ஒருவர், நீதிமன்றத்தின் வாயிலாகவே செயல்படுத்த முடியும். அவர் தனிப்பட்ட முறையில் சொத்தை விற்கமுடியாது. நீதிமன்றத்தில் வழக்குத்

தொடுத்து அதன் வாயிலாக விற்றுத் தன் பணத்தைப் பெற வேண்டும்.

இத்தகைய உரிமையை அடைமானம் வைப்பவர் வெளிப் படையாக ஆவணத்தில் தெரிவிக்கவேண்டும் என்பதில்லை. அதை உட்கிடையாகவும் வெளிப்படுத்தலாம். அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானத் தொகைக்காகக் குறிப்பிட்ட வட்டி செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்டு, அதனையும் அசலையும் ஒரு குறிப்பிட்ட காலத் திற்குள் செலுத்தாவிடின், அடைமானம் பெற்றவர், அவரிட மிருந்து அதிக வட்டியுடன் பணத்தைத் திரும்பப் பெறலாம் என்றோ, அல்லது அந்தத் தொகைக்காக அடைமானச் சொத்தின் உடைமையைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்றோ நேர்வுரிமை இரண்டினைக் கொடுத்து அடைமானம் ஒன்றினை எழுதிக் கொடுத் தால், விற்கும் உரிமையை உட்கிடையாகத் தெரியப்படுத்தும் ஈட்டடைமானம் என்றே அது கருதப்படும். ஞை

இத்தகைய அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவர், ஒரு போதும் உடைமையைப் பெறமுடியாது. சொத்தினை விற்பனைக்கு மட்டும் கொண்டுவந்து தனக்குச் சேரவேண்டிய தொகையைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

ஈட்டடைமானம் பெற்றவரின் பரிகாரம்

கட்டுப்படுத்திக்கொள்ளும் உடன்பாட்டுடன் அடைமானம் வைத்தவர், தன்னுடைய கடனைப் பெறவேண்டி, சொத்தினை விற்கும் உரிமையை அடைமானம் பெற்றவருக்கு எழுதிக் கொடுத் தால், அஃது ஈட்டடைமானம் ஆகிவிடுகிறது. இந்த அடை மானம் பெற்றவருக்கு இருவிதப் பரிகாரங்கள் உண்டு. நீதிமன்றத் தில் வழக்கிட்டு, ஒப்பந்தப்படி சொத்தினை விற்கும் உத்தரவு ஒன்றினைப் பெறலாம். இரண்டாவதாகக் கட்டும்படுத்திக் கொள் ளும் ஒப்பந்தப்படி, ஒரு பணத் தீர்ப்பாணையைப் பெறலாம். இதனைக் கொண்டு, அடைமானம் வைத்தவரின் மற்றச் சொத்து களின் (assets) பேரிலும் நிறைவேற்றலாம். இவ்விரு பரிகாரங் களையும், ஒன்றுகவோ அல்லது தனித் தனியாகவோ நிறை வேற்றலாம்.

விற்பனை அடைமானம்
(Mortgage by Conditional Sale)

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 58ஆவது பிரிவு (c), விற்பனை அடைமானத்தைப்பற்றி எடுத்துரைக்கிறது. இதன்படி, அடை மானம் செய்பவர் அடைமானச் சொத்தின் பாத்தியதையை அடை

மானம் பெறுபவர் பெயருக்கு விற்பனையால் புலப்படும் வகையில் மாற்றுகிறார்; ஆனால் குறிப்பிட்ட தேதியில் அடைமானக் கடன் தொகை செலுத்தப்படவில்லையெனில், அந்த விற்பனை உறுதியாகி விடும்; அவ்வாறு செலுத்திவிடின் விற்பனை இல்லாததாகி விடும்; அவ்வாறு செலுத்தியவுடன் சொத்தை வாங்கியவர், பெற்றவர் பெயருக்குச் சொத்தை மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும்; இம் மூன்று நிபந்தனைகளுள் ஏதாவது ஒன்றுக்கு உட்படுத்திச் செய்யப்படும் அடைமானம் விற்பனை அடைமானம் எனப்படும்.

இவ்வகையாக அடைமானம் நம் நாட்டில் நீண்ட நாட்களாகவே இருந்து வருகிறது. இது முகம்மதியர்களால் அறிமுகப் படுத்தப்பட்ட ஒன்று. அவர்களுடைய மதத்தில், கொடுக்கப்பட்ட கடன்மீது வட்டி வாங்குவது அனுமதிக்கப்படுவதில்லையாதலால் இவ்வாறான அடைமானம் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

விற்பனை அடைமானம், விற்பனையாகப் புலப்படும் வகையில், ஆனால் குறிப்பிட்ட தேதிக்குள் பணத்தைச் செலுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு இயற்றப்படுகிறது. வெளிப் பார்வைக்கு விற்பனையாகத் தோற்றமளித்தாலும் உண்மையில் இஃது அடைமானமேயாகும். குறிப்பிட்ட தேதியில் பணம் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையில்தான் இவ் வடைமானமே அடங்கி யுள்ளது. அதற்குள் செலுத்திவிட்டால், வாங்கியவர் திரும்பவும் பெற்றவர் பெயருக்கு மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும். செலுத்தா விடின், எழுதப்பட்ட விற்பனை உறுதியாகிவிடும். விற்றவர் பணம் செலுத்தத் தவறும் போது, அடைமானம் பெற்றவர் மீட்புரிமை அடைப்புக்கு (Foreclosure) வழக்குத் தொடுக்கலாம். அவர் இறுதிநிலைத் தீர்ப்பாணை (Final decree) பெறும் வரையில், பணம் செலுத்துவதில் தவறியிருந்தாலும், சொத்தினை மீட்டுக்கொள்ள உரிமையுண்டு.

விற்பனை அடைமானத்தின் முக்கியக் கூறுகள் : விற்பனை அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் காணும்போது, அடைமானத்தின் முக்கியக் கூறுகளையும் காண்பது அவசியம். ஒவ்வொரு விற்பனை அடைமானமும், அடைமானம் ஒன்றின் சிறப்பியல்பு களை உள்ளடக்கியுள்ளதா என்பதையும் நோக்கவேண்டும். ஓவ்வோர் அடைமானத்திலும் (1) குறிப்பிட்ட அசையாப் பொருளி லிருந்து உரிமை மாற்றம் ஒன்று இருக்கவேண்டும் (2) அது பணம் செலுத்தப்படுவதற்காகவோ அல்லது பணப் பொறுப் பினைத் தரக்கூடிய ஒரு பணிக்கடன் நிறைவேற்றப்படுவதற் காகவோ உறுதியீடாக மாற்றப்பட வேண்டும்.

ஒவ்வொரு விற்பனை அடைமானத்திலும் கீழ்க்கண்ட முக்கியக் கூறுகள் இருக்க வேண்டும்.

1. அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பொருளை விற்பதுபோல மாற்றியிருக்க வேண்டும்.

2. அடைமானம் வைத்தவர், பின்வரும் நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு விற்றிருக்கவேண்டும். (அ) குறிப்பிட்ட ஒரு தேதிக்குள் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்தத் தவறினால், விற்பனை உறுதியாகிவிடும்; அல்லது (ஆ) பணம் செலுத்தப்பட்டு விட்டால் விற்பனை இல்லாததாகி விடும்; அல்லது (இ) இவ்வாறு பணம் செலுத்தப்பட்டவுடன், வாங்கியவர் விற்றவருக்குச் சொத்தினை மாற்றிக் கொடுக்கவேண்டும்.

3. மேற்கண்ட நிபந்தனைகள், அதே ஆவணத்தில் இடம் பெற்றிருக்கவேண்டும்.

இந்த விற்பனை அடைமானத்தில் அடைமானம் வைத்தவர் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லை. குறிப்பிட்ட தேதிக்குள் அடைமானம் வைத்தவர் பணம் செலுத்தத் தவறும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் பெறும் உரிமை என்னவெனின், உரிமை மாற்றத்தை முடிவுக்குக் கொண்டு வந்து, சொத்தினைத் தனக்கு உள்ளதாக்கிக் கொள்ளுவதுதான். இத்தகைய உரிமையைத் தனிப்பட்ட முறையில், தான் நிறைவேற்ற முடியாது. நீதிமன்றத்தின்மூலம் வழக்கிட்டே மீட்புரிமை அடைப்பை ஏற்படுத்த முடியும். ஈட்டடைமானத்தைப்போல், அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகத் தனிப்பட்ட முறையில் எவ்வித உரிமையும் பெறமுடியாது. சொத்துக்கு எதிராகவே பெற முடியும்.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் : சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால் திருத்தப்பட்டது. இத் திருத்தத்தின்படி, ஓர் அடைமானம் விற்பனை அடைமானமாகக் கருதப்படுவதற்கு, அதில் கூறப்படும் நிபந்தனைகள் அதே ஆவணத்தில் இடம் பெற்றிருக்கவேண்டும். இல்லையெனில், அது விற்பனை உடையதாகக் கருதப்படமாட்டாது. இத்தகைய சட்டத் திருத்தம், ஏற்படுவதற்கு முன்னர், விற்பனை அடையாளம் சாதாரணமாக இரண்டு ஆவணங்கள்மூலம் ஏற்படுத்தப்பட்டு வந்தது. ஒன்று விற்பனை ஆவணம்; மற்றொன்று திரும்ப மாற்றக் கோரும் ஆவணம். இத்தகைய முறையினால், நீதிமன்றங்களுக்கு நிறைய சிரமங்கள் ஏற்பட்டன. இரண்டாவது ஆவணத்தின்மூலம் விற்றவருக்கு அடைமானம் வைப்பவர் கொண்

டிருக்கும் மீட்சியுரிமையை அது தருமா, அல்லது விற்றவர் வாங்கிய வருக்கு ஒரு தனிப்பட்ட முறையில் விற்றதைத் திரும்பப்பெற உரிமையை அது தருமா என்பதுபற்றிய வினாக்கள் எழுந்தன. இதற்காகத் தரப்பினரின் எண்ணங்களை அறிய வேண்டியிருந்தது. இவ்வாறு ஆவணங்கள்மூலம் எண்ணத்தை அறிய முடியாதபோது பலவிதத் தேர்வுகளைக் கையாளவேண்டியிருந்தது. பிரிவு 58 (ஏ) யில் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட வாசகத்தினால் நீதிமன்றத்தின் சிரமங்கள் தீர்ந்தன. திருப்பி வாங்குவதற்கான நிபந்தனை, அதே வாசகத்தில் கண்டிருந்தால், முதனிலையில் அஃது ஆவணமே என்ற அனுமானத் திற்கு அஃது இடம் தரும் அது விற்பனையா, அல்லது அடை மானமா என்பது தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்து. அவர் களின் எண்ணத்தை ஆவணத்திலிருந்தே காணவேண்டும். ஆவணத் தில் கிடைக்கும் தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கொண்டே நாம் முடிவுக்கு வரவேண்டும். அதன் வடிவத்தைக் கண்டு அன்று.

விற்பனை அடைமானத்திற்கும், திரும்ப வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

விற்பனை அடைமானத்திற்கும் திரும்ப வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் மிக நுணுக்க மானவை. 'அடைமானச் சட்டம்' என்ற நூலில் டாக்டர் கோஷ் கூறியுள்ளது போல, இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் பாமரருக்கு வேறுபாடுகள் இல்லாததைப் போலத் தோன்றக் கூடியவை.

1. உரிமை மாற்றமானது அடைமானமாக இருப்பின், பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்தும் காலமானது, ஒப்பந்தத்தின் உயர் மையமாகக் கொண்டதாகக் கருதப்படுவதில்லை. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதவரை செலுத்தப்படவேண்டிய தேதிக்குப் பிறகுகூட அடைமானம் வைத்தவர், பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்தலாம். அடைமானப் பொருளை மீட்டுக்கொள்ளலாம். ஏனென்றால், இங்கு இழப்பு வாசகத்தைச் சட்டப்படி நிறைவேற்ற வேண்டியதில்லை. இதற்கு மாறாக, உரிமை மாற்றமானது, விற்பனையாக இருப்பின், திருப்ப வாங்கும் விருப்புரிமையை, ஒப்பந்தத்தின் பேரங்களின்படி கண்டிப்பான முறையில் நிறை வேற்றப்படும். செலுத்தப்பட வேண்டிய தேதியில் பணம் செலுத்தப்படவில்லையெனில், விருப்புரிமையை இழக்க நேரிடும். பகவான் சகாய் எதிர் பகவான்தின் [12 அலகாபாத் 387(P.C.)] என்ற வழக்கில், விற்பனை போன்ற ஆவணம் ஒன்றில், இரக்கம் அன்பு காரணமாக, குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் சொத்தினைத் திருப்பக் கூறும் சலுகை விற்றவருக்கு அளிக்கப்பட்டது.

குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு ஐம்பது ஆண்களுக்குப் பிறகு, சொத்தின் மீட்சிக்கு உரிமை கோரப்பட்டது. உரிமை மாற்றமானது அடைமானமன்று திரும்ப வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனை என்று கூறப்பட்டு அவரது உரிமை நிராகரிக்கப்பட்டது.

2. அடைமானத்தைப் பொறுத்தவரையில், அடைமானம் வைத்தவர், தன்னுடைய உரிமையை வேறொருவருக்கு மாற்றளிக்கலாம் அவருக்குச் சொத்தினை மீட்க உரிமை உண்டு. ஆனால், திரும்ப வாங்கும் ஒப்பந்தம் கொண்ட விற்பனையில் திரும்ப வாங்கும் விருப்புரிமை மற்றவருக்கு மட்டுமே உண்டு. அதனை வேறொருவருக்கு மாற்றியளிக்க முடியாது.

3. அடுத்து, இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைக் காண, அந்த இருவருக்கும் உள்ள உறவு முறைகளை நோக்கவேண்டும். தொடர்ந்து கடன் கொடுத்தவர், கடனாளர் என்ற உறவு இருக்கிறதா என்பதைக் காணவேண்டும். அவர்களிடைக் கடன் ஏதும் இல்லையெனில், உரிமை மாற்றம் அடைமானம் ஆகாது.

4. ஆவணம் ஒன்று, விற்பனை ஆவணமா, அல்லது திரும்ப வாங்கும் உரிமை கொண்ட விற்பனை ஆவணமா என்பது, தரப்பினர் எண்ணத்தைப் பொறுத்து அமையும். எனவே, இதனை ஆவணத்தின் பேரங்களிலிருந்தும் மற்ற சூழ்நிலைகளிலிருந்தும் அறியவேண்டும். ஆவணத்தில் கொடுக்கப்படும் தலைப்புமட்டும், அதன் தன்மையை நிர்ணயிக்காது.

5. சில சமயங்களில், ஆவணங்களில் குறிக்கப்பெறும் சொத்தின் மதிப்பினைக் கொண்டுகூட, வேறுபாட்டினை உணரலாம். ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் விலையும், சொத்தின் மதிப்பும் சரியாக இருந்தால் அது விற்பனையாகும். ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் மதிப்புச் சொத்தின் மதிப்பை விட, மிகக் குறைவாக இருந்தால், அஃது அடைமானமாகும்.

விற்பனைக்கும், அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளை, சுவாதீனம், முத்திரைத் தாளை வாங்கியவர், வட்டி திரும்பப் பெறும் காலம், நுகரும் முறை போன்றவற்றிலிருந்தும் அறியலாம்.

இந்திய ~~சான்றியல்~~ சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவின் செயல்படு தன்மை : இங்கிலாந்து நாட்டில், பொருண்மைகளைத் தரப்பினரின் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தி மெய்ப்பிக்கலாம். ஆனால், இந்தியாவில், இது சான்றியல் சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவிற்கு உட்பட்டது. உரிமை மாற்றம் ஒன்று அடைமானமா அல்லது விற்பனையா என்பது, தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கொண்டு அமையும். ~~1972~~ஆம் ஆண்டு இந்தியச் சான்றியல் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு
1872

முன்பு, எண்ணங்களை, வாய்மொழிச் சான்றுகள் வழியாகக்கூட மெய்ப்பிக்கலாம். ஆனால், சான்றியல் சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவு, எழுதப்பட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு முரணான. வாய்மொழி ஒப்பந்தங்களின் சான்றுகளை ஏற்பதில்லை. எனினும், 1872 க்குப் பிறகும் நீதிமன்றங்கள், ஆவணங்கள் தன்மை, தரப்பினரின் நடத்தைகளை அறிய வாய்மொழிச் சான்றுகளைத் தொடர்ந்து ஏற்று வந்தன (லிங்கன் எதிர் ரைட் (1859) 4 De G. R.J. 16). இந்த முறை பாலகிஷன்தாஸ் எதிர் லக்கி; 22 அலகாபாத், 149 (P.C.) என்ற வழக்கில் பிரிவு கௌன்சிலினால் கண்டிக்கப்பட்டது. இவ் வழக்கில் டேவி பிரபு, தரப்பினரின் எண்ணங்கள், ஆவணத்தைக் கொண்டே அறியப்படவேண்டும் என்று கூறியுள்ளார். இவ் வழக்கின் விவரங்களாவன. A என்பவர், 4-2-1873-ல் தனது பழைய கடன்களை அடைக்கச் சொத்துகளில் சிலவற்றை ரூ. 1,50,000-க்கு விற்க முற்பட்டார். அப்போது அந்தச் சொத்தின் விலை அதை விடக் கணிசமாக உயர்ந்து இருந்தது. 1-3-1875 தேதிக்குள் ரூ. 1,65,000-ஐ A செலுத்திவிட்டால், அவருக்குத் திரும்ப அளிக்கப்படும். பணம் செலுத்தப்படாவிடினோ, A, சொத்தின் உரிமை இழக்க வேண்டும் என்பதாகக் கூறப்பட்டது. குறிப்பிட்ட தேதிக்குள் பணம் செலுத்தப்படவில்லை. 5-11-1894-ல் மீட்புரிமைக்கான வழக்குத் தொடரப்பட்டது. இவ் வழக்கில் உரிமை மாற்றமானது அடைமானமே என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. தரப்பினரின் எண்ணத்தையறியும் வாய்மொழிச் சான்று, பிரிவு கௌன்சிலினால் ஏற்கப்படவில்லை. மற்றச் சூழ்நிலைகள் கவனிக்கப்பட்டன. சொத்தின் மதிப்புத் திரும்பச் செலுத்தப்படும் தொகை, கடன் கொடுத்தவர் கடனாளி என்ற உறவு முறைக்கு முற்றுப்புள்ளி வைக்காத தன்மை, இவற்றைக் கவனித்து, இவ் ஆவணம் அடைமானமே என்பதாகப் பிரிவு கௌன்சில் கூறியது,

சுவாதீன அடைமானம்

(Usufructuary Mortgage)

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 58 (d), சுவாதீன அடைமானத்தைப்பற்றி விளக்கிக் கூறுகிறது. இதன்படி, அடைமானம் செய்பவர், அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் பெறுபவரின் உடைமையில் (சுவாதீனத்தில்) விட்டு விடுகிறார்; அல்லது அவ்வாறு விடுவதாக வெளிப்படையாகவோ, குறிப்பாகவோ தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்கிறார். அடைமானக் கடன் தொகையைத் திருப்பித் தரும்வரை, அச் சொத்தின் உடைமையை அடைமானம் பெறுபவர், தம்மிடமே வைத்திருந்து அச் சொத்திலிருந்து வரும் வாடகை வருமானங்களையோ, அவற்றில் ஒரு பகுதி

யையோ, அடைமானக் கடன் தொகைக்கு, அல்லது வட்டிக்கு, அல்லது இவ்விரண்டில் ஒரு பகுதிக்கு அடைத்துக் கொள்வதற்கு உரிமை பெறுகிறார். இந்த அடைமானம், சுவாதீன அடைமானம் (Usufructuary mortgage) ஆகும். சுவாதீன அடைமானத்தின் குறிப்பிட்த் தகுந்த அமைப்பு என்னவென்றால், அடைமானம் பெறுபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தை உடனடியாகப் பெற்று, வாடகை வருமானங்களை வட்டிக்கு, அல்லது அசலுக்கு, அல்லது இரண்டிற்கும் தீர்க்கப் பெறுகின்ற பேரமாகும். சுவாதீனத்தைப் பொறுத்த பேரம் இல்லையெனில், அது சுவாதீன அடைமானம் ஆகாது.

சுவாதீன அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளாவன: ஒவ்வொரு சுவாதீன அடைமானத்திலும் கீழ்க்கண்ட சிறப்பியல்புகளைக் காணலாம்.

1. அடைமானம் பெறுபவரிடம், அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படுகிறது; அல்லது கொடுக்கப்படுவதாக ஒப்புக்கொள்ளப்படுகிறது.

2. வட்டிக்காக, அல்லது அசலுக்காக, அல்லது இரண்டிற்குமாகச் சொத்தின் வாடகை, வருமானங்களை அடைமானம் பெறுபவர் எடுத்துக் கொள்கிறார்.

3. அடைமானம் வைப்பவர், பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்காகத் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லை.

4. தம்மை அடைமானம் வைப்பவர் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லையாதலால், அடைமானம் பெறுபவருக்கு விற்பனை, அல்லது அடைமான மீட்சியுரிமை அடைப்புப் போன்ற பரிகாரங்கள் இல்லை.

ஓர் அடைமானம், ஈட்டடைமானமா, அல்லது சுவாதீன அடைமானமா என்பது ஆவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்கள், பேரங்களைப் பொறுத்தது. தரப்பினர், என்ன கூறுகிறார்கள் என்பதைக் கவனிக்கத் தேவையில்லை. இனி, சுவாதீன அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளை விரிவாகக் காண்போம்.

1. சுவாதீன ஒப்படைப்பு

சுவாதீன அடைமானத்தில், அடைமானம் பெறுபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தையும் கடனை அடைக்கப்படும்வரை சொத்தின் வாடகை வருமானங்களையும் நுகரும் உரிமை பெறுகிறார். அடைமானம் பெறுபவர், சொத்தின் நேரடிச் சுவாதீனம் பெற வேண்டும் என்பதில்லை. அடைமானம் வைப்பவரோ. அடை

மானம் பெற்றவரின் குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருக்கலாம். அல்லது அவர் சொத்தில் குடியிருப்பவரை, அடைமானம் பெற்றவரிடம் வாடகையைச் செலுத்தும்படி கட்டளையிடலாம். ஆனால், ஒவ்வொரு சுவாதீன அடைமானத்திலும் அடைமானம் பெறுபவருக்குச் சுவாதீனம் கொடுப்பதாக வாசகங்கள் இருப்பது இன்றியமையாதது. சுவாதீனம்தான் இந்த அடைமானத்தில் குறிப்பிடத்தகுந்த சிறப்பியல்பு. எனவே, ஒரே சொத்தினைப் பொறுத்து ஒரே சமயத்தில் இரு சுவாதீன அடைமானங்களை ஏற்படுத்த முடியாது. அடைமானம் என்று எழுதப்பட்டு, அடைமானம் பெற்றவருக்கே குத்தகையும் கொடுக்கப்பட்டால், இரண்டும் ஒரே உரிமை மாற்றமேயாகும். அது சுவாதீன அடைமானமேயாம்; ஈட்டடைமானம் அன்று.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால், 'வெளிப்படையாக, அல்லது குறிப்பாகச் சுவாதீனம் கொடுக்கத் தன்னைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்கிறார் என்ற சொற்கள் புதியனவாகச் சேர்க்கப்பட்டன. இதற்கு முன்னதாக, சுப்பம்மா எதிர் நரய்யா 41 சென்னை, 259 (F.B) என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதி மன்றம், அடைமானம் வைப்பவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுக்கத் தவறினால், அந்த அடைமானம் சுவாதீன அடைமானம் ஆகாது என்று கூறியிருந்தது. இத் தீர்ப்பினை 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம் ரத்துச் செய்கிறது (இராமக்காள் எதிர் சுப்பரத்தினம் (1953) சென்னை, 13). சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுக்காமலிருப்பது, கொடுத்த வாக்குறுதியிலிருந்து மீறுவதாகும். பிரிவு 68(d)-ன்படி அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்திற்காக வழக்குத் தொடுக்கலாம்; அல்லது அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பப் பெறலாம். பிரதாப் பகதூர் எதிர் காஜாதிர் (2a.9.A 148) என்ற வழக்கில் அடைமானம் வைத்தவர், பின்னர், ஒரு குறிப்பிட்ட தேதியில் சில கிராமங்களின் சுவாதீனத்தைத் தருவதாகவும், அந்தச் சுவாதீனத்தைத் தரும்வரை 24 சதவீதம் வட்டியளிப்பதாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். இந்த அடைமானம் சுவாதீன அடைமானம் ஆகும் என்பதாக இவ் வழக்கில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது.

அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தை அடைமானம் வைத்தவருக்கே குத்தகைக்கு விடலாம். இதில் தவறேதும் இல்லை. வாடகை செலுத்தாமைக்காக அவரை, அடைமானம் பெற்றவர் வெளியேற்றவும் செய்யலாம்.

2. வாடகை, வருமானங்களைப் பெறுதல்

எவ்வகையில் வாடகை, வருமானங்களைப் பெறலாம் என்பது ஆவணத்தின் வாசகங்களைப் பொறுத்தது. 'அல்லது அத்தகைய

வாடகைகள் அல்லது வருமானங்களில் ஒரு பகுதியை என்ற புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட சொற்கள், இதனுடைய எல்லையை அதிக மாக்குகின்றன. சொத்தினது வாடகை வருமானங்களை அல்லது அவற்றின் பகுதிகளை (1) வட்டிக்காக, அல்லது (2) அசலுக்காக, அல்லது (3) அசலுக்காகவும் வட்டிக்காகவும் எடுத்துக் கொள்ள லாம். இதன் முதல்வகை, வெல்ஸ் அடைமானத்தைப் போன்றது. இதன்படி கடன் கொடுத்தவர், கடன் வாங்கியவர் அசலைத் திருப்பிச் செலுத்தும்வரை சொத்தினை நுகரலாம். அடைமானம் வைத்தவர், அசலைத் திரும்பச் செலுத்தும்போது சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். இதற்காகப் பற்று வரவுக் கணக்கு வைத்துக்கொள்ள வேண்டியதில்லை. அடைமானம் பெற்றவர் பெறுகின்ற வாடகை வருமானங்கள் வட்டியைவிடச் சற்றுக் கூடுதலாகவோ அல்லது குறைவாகவோ இருக்கும்.

இரண்டாவது வகையில் சொத்தின் வாடகை வருமானங்கள் அசலுக்குச் சரியாகும்வரை, அடைமானம் வைத்தவர் தொடர்ந்து வட்டி செலுத்தி வருவார். வாடகை வருமானங்கள் அசலுக்குச் சமமானவுடன், சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். இதற்காக அவர்களுக்குள் பற்று வரவுக் கணக்கு வைத்திருப்பது அவசியம்.

மூன்றுவது வகையில், வாடகை வருமானங்களை அசலுக் காகவும் வட்டிக்காகவும் எடுத்துக்கொள்கிறார். வாடகை வருமானங்கள் அசலுக்கும், வட்டிக்கும் சமமாகும் வரையில் அடை மானம் வைத்தவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோர முடியாது. இதிலும் அவர்களுக்குள் பற்றுவரவுக் கணக்கு வைத்திருப்பது இன்றியமையாதது.

சொத்திலிருந்து வாடகை வருமானங்களை எவ்விதத்தில் பயன் படுத்துவது என்பது வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடப்படவில்லை என்றாலும், அவற்றை உட்கிடையாக உணர முடியுமானல் போது மானது. அது சுவாதீன அடைமானமாகவே கருதப்படும்.

3. தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளல் இல்லாமை

சுவாதீன அடைமானத்தில், அடைமானம் வைப்பவர் அடை மானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப் படுத்திக் கொள்வதில்லை. இது காரணமாக, அடைமானம் பெற் றவர் அவருக்கு எதிராகக் கடனைத் திரும்பப் பெறத் தனிப்பட்ட முறையில் வழக்குத் தொடர முடியாது (சொத்திற்கு எதிராக

மட்டும் வழக்குத் தொடர முடியும்). தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளுதல் இல்லாமையால், சுவாதீன அடைமானத்தால் ஏற்படுத்தப்பட்ட கடனைச் சாதாரணக் கடனைப்போல் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் 21 (46)ஆவது பிரிவின்படி ஜப்தி செய்ய முடியாது.

4. காலவரையறை

அடைமானம் பெறுபவர், அடைமானப் பணம் பெறும்வரை சொத்தின் சுவாதீனத்தை வைத்துக்கொள்கிறார். கால வரையறை நிர்ணயிக்கப்பட்டால், அது சுவாதீன அடைமானம் ஆகாது. ஆனால், 77ஆவது பிரிவில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, வாடகை வருமானங்கள், வட்டிக்காகவும் குறிப்பிட்ட ஓர் அசலுக்காகவும் என்று ஒப்புக்கொள்ளப்படும்போது, கால எல்லையை உட்கிடையாக ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம். இதைப்போல் பிரிவு 62(b), அடைமானப் பணம் செலுத்தப்படுவதற்கான காலத்தைப்பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றது. எனினும், கால எல்லையானது, தன்னைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும் உடன்பாட்டினையும் விற்பனையுரிமையையும் குறிப்பிடுமானால், அது சுவாதீன அடைமானம் ஆகாது. சுவாதீன ஈட்டடைமானம் (Simple usufructuary mortgage) என்ற கதம்ப அடைமானம் ஆகும். கால எல்லை முடிவில் அடைமானம் விற்பனை அடைமானம் ஆகுமானால், அது சுவாதீன விற்பனை அடைமானம் என்ற கதம்ப அடைமானம் ஆகும்.

ஜுரிபெஸ்கி குத்தகை (Zuripeshgi Lease)

ஜுரிபெஷ்கி குத்தகை என்பது, சுவாதீன அடைமானம் போன்றது. இத்தகைய குத்தகை ஓர் அடைமானம் ஆகுமா, இல்லையா என்பது கொடுக்கப்படும் முன்பணம், ஈட்டுறுதி போன்றவற்றைப் பொறுத்தது. இது (1) முனைமம் (பிரீமியம்-premium) கடனாகக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், (2) அடைமானப் பொருள் அத்தகைய கடனுக்கு ஈட்டுறுதியாகக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அடைமானமாகக் கருதப்படும். முன்பணம் கடனாக அளிக்கப்படாமலும், திரும்பத் தரப்படாமலும் குத்தகையினால் தீர்க்கபட்டும் இருப்பின், அஃது அடைமானம் ஆகாது. இத்தகைய உரிமை மாற்றம் குத்தகையே ஆகும். இதைப்போல் கடனுக்காக அசையாச் சொத்து ஈட்டுறுதியாக அளிக்கப்படாமல் இருப்பினும் அடைமானம் ஆகாது.

குத்தகையொன்றிற்கும், அடைமானம் ஒன்றிற்கும் உள்ள வேறுபாடு யாதெனின், அடைமானத்தில் அடைமானம் வைப்பவர் பெறும் கடன்தொகை, அடைமானம் பெற்றவருக்குத் திருப்பித்

தரவேண்டிய ஒன்று. குத்தகையில் பிரீமியமோ, வாடகையோ அவ்வாறு திருப்பித் தரப்படுவதில்லை.

எனவே, இவற்றின் வேறுபாட்டினை அறிய (1) ஈட்டுறுதிக் கடன் இருக்கிறது. (2) (அடைமான) மீட்சிக்கான உரிமை இருக்கிறது என்ற கேள்விகளை மேற்கொள்ளவேண்டும்.

ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில், குத்தகை விடுபவரிடம் முன்பணம் தரப்படுகிறது. அதற்கு மறுப்பயனாக அசையாப் பொருளின் சுவாதீனம் அளிக்கப்படுகிறது. சொத்திலிருந்துவரும் வருமானங்களைக் கொண்டு குறிப்பிட்ட காலம்வரை, கொடுக்கப்பட்ட பணத்திற்காகவும், அதன் வட்டிக்காகவும் கடன் கொடுத்த பணத்தைப் பெறுவார். முன் தொகையைத் திருப்பிக் கொடுப்பதன்மூலம் தன் முன்தொகையைத் திருப்பிப் பெற முடியாது. குறிப்பிட்ட காலம் முடிவடையும்போது, குத்தகை முடிவடைகிறது. குத்தகைக்கு விட்டவர் மறுபடியும் சொத்தைப் பெற்றுக்கொள்வார் திரும்பச் சொத்தைப் பெறுவது முன்மத்தைத் திருப்பிக் கொடுப்பதைப் பொறுத்ததன்று.

இனி, ஜூரிபெஸ்கி குத்தகைக்கும், சுவாதீன அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைக் காண்போம். இந்த இரண்டிலும் யார் பேரில் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படுகிறதோ, அவரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படுகிறது. அதேபோல, இரண்டிலும் எழுதித் தருபவரிடம் முன்தொகை அளிக்கப்படுகிறது. ஆனால், சுவாதீன அடைமானத்தில் அடைமானம் பெறுபவர், பற்றுவரவுக் கணக்கு வைத்திருக்க வேண்டும் என்ற சட்டப்பூர்வப் பொறுப்பு இருக்கிறது. ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில் சாதாரணமாக இத்தகைய பொறுப்பு இல்லை. அடுத்துச் சுவாதீன அடைமானத்தில், அடைமானச் சொத்திலிருந்து ஓர் உரிமை மாற்றம் அடைமானம் பெறுபவர் பேரில் ஏற்படுகிறது. ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில் கொடுக்கப்பட்ட தொகைக்கு எத்தகைய ஈட்டுறுதியும் இல்லை. குத்தகைக்கு விடப்பட்ட சொத்தினை அனுபவிக்கும் உரிமைமட்டும் மாற்றியளிக்கப்படுகிறது. அடுத்து, அடைமானம் வைப்பவருக்கு ~~மட்டும்~~ உரிமை உண்டு. ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில் இத்தகைய உரிமை ஏதும் கிடையாது.

ஜூரிபெஸ்கி குத்தகை வடிவ அடைமானத்தில் பொதுவாகக் கொடுக்கப்படும் கடன், குத்தகை முடியும்போது திருப்பிக் கொடுக்கப்படுவதாக இருக்கும். வாடகை, வட்டிக்காக முழுமையாகவோ, அல்லது வட்டிக்கு ஒரு பகுதியும் அசலுக்கு ஒரு பகுதியும் கொடுக்கப்படுவதாகவோ இருக்கும். கடன் திருப்பிக் கொடுக்கப்படும்வரை குத்தகைக்காரர் சுவாதீனம் கொண்டிருப்பார்.

இனி, இது குறித்த வழக்கொன்றைப் பார்ப்போம். வெங்கடேஸ்வர் எதிர் கேசவன் (2 சென்னை, 187): இதில் வாதி பிரதிவாதியிடமிருந்து ரூ. 1400 பெற்றுக்கொண்டு அவருக்கு எட்டாண்டுகளுக்குத் தனது நிலத்தையும் அதனுடன் சேர்ந்த பண்டகசாலையையும் குத்தகைக்கு விட்டார். பண்டகசாலைக்கான மாத வாடகை ரூ. 16-12-0 என்று ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. இதில் முன் பணத்திற்கு வட்டியாக ரூ. 14ஐப் பிரதிவாதி வைத்துக்கொள்ள வேண்டும்; வாதிக்கு வாடகையாக ரூ. 2-12-0 தரவேண்டும். நான்காண்டுகளுக்குப் பின்னர், பண்டகசாலை தீயினால் எரிந்து அழிந்துவிட்டது வாடகையாக வாதிக்கு ரூ. 2-12-0 தருவதைப் பிரதிவாதி நிறுத்தி விட்டார். வாடகை கொடுக்காததால் சுவாதீனம் வேண்டி வாதி, இவ் வழக்கினைத் தொடுத்தார். நீதிமன்றம், குத்தகையானது, சுவாதீன அடைமானம் போன்றது. பிரதிவாதிக்கே சுவாதீனம் உரியது என்று கூறி வழக்கினைத் தள்ளிவிட்டது.

இங்கிலீஷ் அடைமானம்
(English Mortgage)

அடுத்து, நாம் காணப்போகும் அடைமானம் இங்கிலீஷ் அடைமானம். இவ்வகை அடைமானத்தில், அடைமானம் செய்பவர், அடைமானக் கடன் தொகையைக் குறித்த தேதியில் திருப்பிக் கொடுப்பதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்தி அதன்படி பணம் கொடுத்துவிட்டால், சொத்தைத் திருப்பி மாற்றிக்கொடுக்க வேண்டுமென்ற முன் நிபந்தனையுடன் அடைமானச் சொத்தை முற்றிலுமாக அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றிக் கொடுக்கிறார். இத்தகைய அடைமானமே இங்கிலீஷ் அடைமானம் ஆகும். மேற்கண்ட இங்கிலீஷ் அடைமானத்திற்கான வரையறையிலிருந்து மூன்று முக்கியக் கூறுகளைக் காணலாம். அவையாவன:

1. குறித்த தேதியில் அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்துவதாக அடைமானம் வைப்பவர் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளுதல்,

2. அடைமானச் சொத்தை முற்றிலுமாக அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றியளித்தல்,

3. ஒப்பந்தப்படி, அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் வைத்தவர் திருப்பிக் கொடுக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தைத் திரும்ப மாற்றியளிக்க வேண்டுமென்ற உறுதிமொழி.

<u>அடைமானக்கடனைத் திருப்பிச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக்கொள்ளல்</u>: இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் கடனாளர்,

கடனைத் திருப்பிச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வது சிறப்பு அம்சமாகும். இதற்காக அவர் ஒரு குறிப்பிட்ட தேதியில் திரும்பச் செலுத்துவதாக உறுதிமொழி அளிக்க வேண்டும். தேதி ஒன்றும் குறிப்பிடப்படாமல் இருந்தால், அஃது இங்கிலீஷ் அடைமானம் ஆகாது. ஆனால் தேதி ஒன்று குறிப்பிடப் பட்டிருந்து ஏதோ ஒரு காரணத்தினால் திரும்பச் செலுத்தும் நாள் வேறொரு நாளுக்குத் தள்ளிப் போடப்பட்டிருந்தாலும் அஃது இங்கிலீஷ் அடைமானமே யாகும்.

அடைமானச் சொத்து முற்றிலுமாக மாற்றப்பட வேண்டுமா?

58ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (e), இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் சொத்து முற்றிலுமாக மாற்றப்படவேண்டும் என்று கூறப் பட்டுள்ளது. ஒரு சொத்து முற்றிலுமாக மாற்றப்பட்டால், அஃது எவ்வாறு அடைமானம் ஆகும் என்ற கேள்வி எழும். மேலும், 58ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (a), அடைமானம் என்பது ஒரு சொத்தில் நலன் (Interest) ஒன்றை மாற்றுவதாகும் என்பதாகக் கூறுகிறது. எனவே, இவை இரண்டிற்கும் முரண்பாடு இருப்பதாக ஐயம் தோன்றக்கூடும். இவ்வாறான ஐயம் நியாயமானதே. இது குறித்து நீதிபதி முகர்ஜி, பாலகிருஷ்ணபால் எதிர் ஜகனுத் மார்வார் (1932) 59 கல்கத்தா, 1314 என்ற வழக்கில் தமது கருத்தைத் தெரிவித்துள்ளார். அதன்படி, பிரிவு 58 (e)-ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ள இங்கிலீஷ் அடைமானத்திற்கான இலக் கணத்தை இப் பிரிவின் உட்பிரிவு (a)-ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ள இலக்கணத்திற்கு உட்பட்டே எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும். எனவே, இந்தியாவில் இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் அடைமானம் வைப்பவரிடமிருந்து அடைமானம் பெறுபவருக்கு முழுச் சொத்தும் மாற்றப்படுகிறது என்று கூறமுடியாது. ஆகவே, அடைமானம் வைப்பவரிடம் எவ்வித நலனும் தங்காமல் எல்லா நலன்களும் முற்றிலுமாக அடைமானம் பெறுவரிடம் சென்றடைகிறது என்று கூறமுடியாது. முற்றிலுமாக மாற்றப்படுவது என்பது வடிவத்தில் (form) மட்டுமேயாகும். சாராம்சத்தில் அன்று.

நீதிபதி முகர்ஜி கூறிய கருத்துகள் இராம்துங்கர் எதிர் சத்திய சரண் (1939) 66 I-A 58 வழக்கில், நீதிமன்றக்குழுவில் (Judicial Committee) ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. இவ் வழக்கில், குத்தகை கொடுத்த ஒருவர், குத்தகைக்காரரிடமிருந்து, அடைமானம் பெற்ற வரிடமிருந்து வாடகையை வசூலிக்க வழக்குத் தொடுக்க முடியுமா என்ற வினா எழுந்தது. அவருக்கும் அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இடையில் சொத்துச் சார்புறவு (privity of estate) இருந்தால் வழக்குத் தொடுக்க முடியும். அடைமானமானது குத்தகைக்

காரரிடமிருந்து அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சொத்தை முழுமையாக மாற்றுவதாக இயங்கினால், இவ்வாறு இருவருக்குமிடையே சொத்துச் சார்புறவு ஏற்படக்கூடும். எனவே வாதியானவர், இவ் வழக்கில் அடைமானமானது, இங்கிலீஷ் அடைமானம் ஆகும். குத்தகைமூலம் சொத்து முற்றிலும் மாற்றப்பட்டுள்ளது. வில்லியம்ஸ் எதிர் போசன்கோட் (1819) ~~1 Br. F. 132-38~~) வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ள கோட்பாடுகளுக்கு இணங்கக் குத்தகை விட்டவருக்கும் அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இடையில் சொத்துச் சார்புறவு ஏற்பட்டுள்ளது என்பதாகக் கூறி வாதிட்டார். ஆனால், குத்தகைதாரரின் வாதம் நீதிமன்றக் குழுவினால் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை. இக் குழுவின் கருத்துப்படி, இப் பிரிவின் வாசகங்கள், அடைமானம் வைப்பவரிடம் எத்தகைய நலன்களும் தங்குவதில்லை என்ற பொருள்பட அமைக்கப்படவில்லை. விலக்கு வாசகம் பணம் திரும்பச் செலுத்தப்படும்போது அடைமானம் பெற்றவர் திரும்ப மாற்ற வேண்டும் என்று கூறுகிறது. இதன்படி முற்றிலுமாக மாற்றப்படுகிறது என்பது வடிவத்தைக் குறித்தேயன்றிச் சாரத்தைக் குறித்து அன்று. எத்தகைய வடிவங்களைப் பயன்படுத்தினால், நலன் ஒன்றினைத் தவிர, வேறெதையும் மாற்ற முடியாது. அத்தகைய நலன், அடைமான மீட்சியுரிமைக்கு உட்பட்டது ஆகும். வில்லியம்ஸ் எதிர் வாசன் கோட் வழக்குக் கோட்பாட்டின்படி முழுமையாக 58ஆவது பிரிவில் மாற்றப்படுவதில்லை. எனவே, அடைமானம் பெற்றவருக்கும் குத்தகைதாரருக்கும் இடையே எவ்விதச் சொத்துச் சார்புறவும் கிடையாது.

மேற்கண்ட கருத்துகள், பிரிவி கௌன்சிலினால் ஏற்கப்பட்டு ஜகதாம்பா லோன் கம்பெனி லிமிடேட் எதிர் ராஜா சிவபிரசாத் (1940) 68 I.A. 67 என்ற வழக்கில் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. இவ் வழக்கில் இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில், குத்தகை விடப்பட்டாலும் சட்டபூர்வ நலன் அடைமானம் வைத்தவரிடமே இருக்கிறது. அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றப்படுவது முழுமையான நலன் அன்று. எனவே, அவர் சுவாதீனம் எடுத்துக் கொண்டாரா இல்லையா என்பது எத்தகைய வேறுபாட்டையும் ஏற்படுத்தாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

8

<u>அடைமானக் கடனைத் திரும்பச் செலுத்தும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தைத் திரும்ப மாற்றியளிக்க வேண்டும்:-</u> இஃது இங்கிலீஷ் அடைமானத்தின் அடுத்த சிறப்பியல்பு ஆகும். குறிப்பிட்ட தேதியில் அவர் திரும்பச் செலுத்தும்போது, அவர் அடைமானச் சொத்தைத் திரும்ப மாற்றியளித்தல் வேண்டும் என்ற வாசகம் ஆவணத்தில் நிச்சயம் இடம்பெற வேண்டும்.

மற்றச் சிறப்பியல்புகள் : இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனத்திற்கான உரிமையுண்டு. ஆனால், அடைமானம் வைத்தவர் வசம் சுவாதீனம் இருக்கும்போது அவர் வாட்கை வருமானங்களை எடுத்துக்கொள்ளலாம். இதற்காகக் கணக்குக் காட்ட வேண்டியதில்லை. ஆனால், அடைமானம் சுவாதீனம் மேற்கொண்டு வாடகை வருமானங்களை எடுத்துக்கொள்ளும் போது கணக்குக் காட்ட வேண்டும். அடுத்து, இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவருக்குக் குறிப்பிட்ட சில நேரங்களில், நீதி மன்றத்தின் அதிகாரம் இன்றித் தனிப்பட்ட முறையில் சொத்தை விற்க (private sale) அதிகாரம் உண்டு. இவ்விரண்டு சிறப்பியல்புகளும் ஈட்டைடைமானத்தில் இல்லாதவை. இவையே இவற்றிற்குள்ள வேறுபாடுகள்.

பத்திரவைப்பு அடைமானம்
(Mortgage by Deposit of Title Deeds)

இங்கிலாந்து நாட்டில், தகைமை நெறி அடைமானம் (Equitable mortgage) என்பதைக் கடனாளர் தம்முடைய மூல ஆவணங்களைக் கடனுக்குப் பிணையாக வைத்து ஏற்படுத்தலாம். மூல ஆவணங்களை எழுதபடாமல், வாய்மொழி வார்த்தையின்றி ஒப்படைப்பது, சொத்தின் மேல் பொறுப்பிணை ஏற்படுத்தும் என்பது தகைமைநெறியில் நன்று ஏற்கப்பட்ட விதியாகும் (கெய்ஸ் பிரபு, ஷா எதிர் ஃபோஸ்டர் (1872) L.R. 5. H. L. 321, 340). இத்தகைய அடைமானம் உண்மையில் மோசடி சட்டங்களுக்கு (Statube of Frauds) விதி விலக்காகும். ஏனெனில், இச் சட்டத்தின்படி ஆவணங்கள் எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும். இந்தியாவில், இங்கிலாந்து நாட்டில் கூறப்பட்டபடி சட்டப்பூர்வச் சொத்திற்கும் தகைமைநெறி சொத்திற்கும் வேறுபாடு இல்லை. இவை இங்கிலாந்து நாட்டில் சான்சரி நீதிமன்றங்களினால் நிர்வகிக்கப்பட்டு வந்தன. எனினும், ஆவணங்களைக் கடனுக்குப் பிணையாக வைப்பது சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்தும் என்ற தகைமைநெறி கோட்பாடு, இந்தியாவில் நீதி, நேர்மை, தன்மானச் சான்று என்ற அடிப்படையில் ஏற்கப்பட்டுப் பயன்படுத்தப்பட்டு வந்தது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்பட்ட பிறகு, சட்டபூர்வமாக ஏற்கப்பட்டுச் சட்டப்படியான முற்றுமைக்கு (priority) மற்ற எந்த அடைமானங்களுக்கும் இணையாக நிற்கிறது. அதே சொத்துக் குறித்துப் பின்னர், மற்றோர் அடைமானம் எழுதப்பட்டுப் பதிவு செய்யப்பட்டு நிறைவேற்றப் பட்டாலும், அது முந்துமை பெறாது. பத்திரவைப்பு அடைமானம் (Mortgage by deposit of title deeds) என்பது, வர்தன் சேத் எதிர்

லக்பதி (1864 M.I.A. 307) என்ற, பிரிவு கௌன்சில் வழக்கிற்குப் பின்னர், ஈட்டடைமானத்திற்கு இணையாக ஏற்கப்பட்டுள்ளது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் அமல் செய்யப்படாத இடங்களிலும் இத்தகைய அடைமானம் செல்லக் கூடிய ஒன்றாகும்.

இனி, பத்திரவைப்பு ஆவணத்தின் வரையறையைக் காண்போம். திடீரெனப் பணமுடை ஏற்படும் காலத்தில், மூல ஆவணங்களைச் சரிபார்த்தல், ஆவணம் எழுதுதல் என்ற தேவைகள் இன்றி, வணிக சமூகத்தினர் உடனடியாகப் பெறும் நோக்கத்துடன் தனியான எளிய முறையில் இத்தகைய அடைமானம் ஏற்படுத்தப் பட்டது. ஆனால், இத்தகைய வசதி, குறிப்பிட்ட சில நகரங்களுக்கு மட்டும் கிடைக்கும். அரசுப் பதிவிதழில் குறிப்பிடப்படாத மற்ற நகரங்களுக்கு இவ் வசதி கிடைக்காது. அவ்வாறு அங்கு ஏற்படுத்துவது அடைமானமாகவோ, பொருட்பிணைப் பொறுப் பாகவோ செயல்படாது (கொன்சாடி எதிர் சிவா (1905) 28 சென்னை, 54).

இவ் வடைமானத்தில், அசையாச் சொத்தைக் கடனுக்குப் பிணையாக்கும் கருத்துடன் ஒருவர், தமக்குக் கடன் கொடுத்த வரிடம் அதன் உரிமைமூலம் ஆவணங்களை ஒப்படைக்கிறார். இது 'மூல ஆவண அடைமானம்', அல்லது 'பத்திரவைப்பு அடைமானம்' எனப்படும். இதனைக் கடன் கொடுப்பவரிடமோ, அல்லது அவரது அங்கீகாரம் பெற்ற முகவரிடமோ ஆவணங்களை ஒப்படைப்பதன் மூலம் ஏற்படுத்தலாம். இவ்வாறு ஆவணங்களை ஒப்படைப்பது சொத்தில் ஒரு பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்தும். இதனை மற்ற அடைமானங்களைப் போல எழுதுதல், சான்றுக் கையொப்பம் இடுதல், பதிவு செய்தல் போன்ற சட்டத் தேவைகளின்றியே ஏற்படுத்தலாம். எனினும், மற்ற எந்த அடைமானத்திற்கும் இது தாழ்வானது அன்று. ~~முற்றுமைக்காக~~ அவற்றிற்கு இணையானது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 96ஆவது பிரிவின்படி பத்திர வைப்பு அடைமானம், ஈட்டடைமானம் போன்றது. முந்துரிமைக் கான உரிமை, இப்போது, இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 48ஆவது பிரிவின் விலக்கு வாசகம்மூலம் ஏற்கப்பட்டுள்ளது.

இனி, பத்திரவைப்பு அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் காண்போம். அவையாவன : (1) கடன் (2) மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல், (3) ஆவணங்கள் கடனுக்குப் பிணையமாக இருக்க வேண்டுமென்ற எண்ணம் ~~ஆகும்~~ இவற்றை விரிவாகக் காண்போம்.

கடன்: கடனைப் பெறுவதற்காக ஆவணம் பிணையாக வைக்கப்பட வேண்டும். கடன் என்பது நிகழ்கால, அல்லது எதிர்

காலக் கடனாக இருக்கலாம். அடைமானம் என்பது கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட, அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கோ, நிகழ்கால, அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்கோ பணப் பொறுப்புடைய ஒரு பணிக்கடனை நிறைவேற்றுவதற்கோ உறுதி ஈடாக ஒரு குறிப்பிட்ட நிலைச்சொத்தி லுள்ள பாத்தியத்தை மாற்றுதல் என்று முன்பே பார்த்திருக் கிறோம். பிரிவு (58) (f) இதனை ஏற்படுத்தும் இன்னொரு வடிவத் தையே குறிப்பிடுகிறது. இது நிகழ்கால, அல்லது எதிர்காலத்தில் பெறவிருக்கும் முன் பணத்தையும் உள்ளடக்கும். (பாங்குக்) கணக்கில் இருப்பதற்கு அதிகமாக எடுப்பதற்காக ஆவணங்களைப் பாங்கில் ஒப்படைப்பதைச் சாதாரணமாகக் காணலாம். அவை இப் பிரிவின் கீழேயே வரும்.

மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல் : இவ்வாறு மூல ஆவணங் களைக் குறிப்பிட்ட சில நகரங்களில் மட்டுமே ஒப்படைத்து இவ் வகையான அடைமானங்களை ஏற்படுத்த முடியும். அடைமானச் சொத்து இந் நகரங்களுக்கு வெளியே அமைந்திருக்கலாம். இப் பிரிவு என்ன கோருகிறது என்றால், ஆவணங்களை இந் நகர எல்லைக்குள் ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும் என்பதைத்தான். எடுத்துக்காட்டு : கடன் கொடுப்பவர் ஒருவர், பம்பாய் நகர எல்லைக்கு வெளியில் இருக்கும் கடனாளரை மூல ஆவணங்களை அஞ்சல்மூலம் அனுப்பக் கோரினார். அவரும் அவ்வாறே செய்தார். பின்வரும் கருத்துகள் தீர்ப்புரையில் கூறப்பட்டன. (i) பத்திர வைப்பு ஆவணத்தை ஏற்படுத்துவதற்காகக் கடனாளர், பம்பாய் நகர எல்லைக்குள் இருக்க வேண்டியதில்லை. (ii) மூல ஆவணங்களைக் கடன் கொடுத்தவரின் முகவரிடம் ஒப்படைக்கலாம். கடன் கொடுத்தவரின் வேண்டுகோளின்படி, மூல ஆவணங்கள் அஞ்சல் வழி அனுப்பப் பட்டதால், அஞ்சல் நிலையம் முகவராக இங்குச் செயல்பட்டது. (iii) மூல ஆவணங்கள் அஞ்சல் நிலையத்தில் (அதாவது கடன் வாங்கியவரின் ஊரில்) ஒப்படைக்கப்பட்டவுடன் பேரம் முடிவுக்கு வந்துவிட்டது. அந்த ஊர் பம்பாய் நகருக்கு வெளியே அமைந் திருப்பதால் பத்திர வைப்பு ஆவணம் அஃது ஆகாது (இந்தியன் காட்டன் கம்பெனி எதிர் ஹரி பூஞ்ஜி (M.R. 1937 பம்பாய், 39).

எனவே, அடைமானச் சொத்துக் குறிப்பிட்ட நகரின் எல்லைக்கு வெளியே அமைந்திருக்கலாம். சொத்தின் மூல ஆவணங்களை நகர எல்லைக்குள் இருக்கும் கடன் கொடுப்பவரிடமோ, அல்லது அவரது முகவரிடமோ ஒப்படைத்தால் போதுமானது. உண்மையான உரிமை மாற்றம் ஏற்படுவதற்கு முன், ஒப்பந்தம் இருக்கவேண்டும். ஒப்படைப்பு உண்மையான ஒப்படைப்பாக இருக்க வேண்டிய

அடைமான
தில்லை. கொள்நிலை, அல்லது அடைமான ஒப்படைப்பாக இருந்தால்கூடப் போதும். முன்னைய அடைமானத்திற்காக மூல ஆவணங்கள் கடன் கொடுப்பவரிடம் ஏற்கெனவே இருக்கும்போது, கடனாளர் அவற்றை வாங்கித் திரும்பவும் அவர் வசம் கொடுக்க வேண்டியதில்லை என்பதாக, எல்டர்ன் பிரபு, எக்ஸ்பார்ட்டி கென்சிங்க்டன் (1813) 2 Ves F B. 79) என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார். இக் கருத்து இந்தியாவிலும் பின்பற்றப்படுகிறது. (K.J. நாதன் எதிர் S.V. மாருதிரெட்டி, (1964) 2 S.C.J. 71). அடுத்து, இவ்வகை அடைமானம் ஏற்படுத்துவதற்கு எல்லா ஆவணங்களையும் ஒப்படைக்க வேண்டியதில்லை. உரிமை மூலத்திற்குச் சான்று கூறும் சில ஆவணங்களை ஒப்படைத்தால் போதுமானது.

ஒப்படைக்கப்படும் ஆவணங்கள் சொத்தினைக் குறித்து இருக்க வேண்டும். உரிமை மூலத்திற்குச் சான்று பகர்வதாக இருக்க வேண்டும். சொத்தின் உரிமைபற்றி அவை ஏதும் கூறுமலிருப்பின் அவற்றை ஒப்படைப்பது பத்திரவைப்பு அடைமானத்தை ஏற்படுத்தாது. வரி ரசீது, அல்லது ஒரு வரைபடம் உரிமை மூல ஆவணங்கள் அல்ல, பின்வருவன உரிமை மூல ஆவணங்கள் என ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன. (1) நிலத்திற்கு வழங்கப்படும் பட்டா. (2) பங்கு சர்டிபிகேட். (3) உயிலின் மூல மெய்ப்பிதழ் (Probate). அடைமான ஆவணம், உரிமை மூல ஆவணம் ஆகாது. ஏனெனில், அஃது அடைமானம் வைத்தவர் அதனைத் தனதென்று சொத்தினைப் பயன்படுத்தியிருக்கிறார் என்பதை மட்டுமே காட்டுகிறது (நாகேஸ்வரா எதிர் சீனிவாசா, A.I.R. 1925 சென்னை, 743). குத்தகைதாரர் மீண்டும் குத்தகையைப் புதுப்பிக்கும்போது, முடிவு பெற்ற குத்தகை உரிமை மூல ஆவணம் ஆகும். மூல ஆவணத்தின் நகல்கள் உரிமை மூல ஆவணங்கள் ஆகா.

கடனுக்கு ஆவணங்களைப் பிணையாக்கும் எண்ணம், பெறக்கூடிய கடனுக்கு மூல ஆவணங்களைப் பிணையாக வைக்கவேண்டும் என்ற எண்ணம்தான் அப் பேரத்தின் சாரமாகும். அவ்வாறு பிணையாக்குவது ஒப்பந்தம் ஒன்றினைத் தொடர்ந்து இருக்கவேண்டும். எனவே, கடனுக்கும் மூல ஆவணங்களுக்கும் உள்ள தொடர்பினை விளக்க முடியாமல், ஏதோ காரணத்தினுல் கடன் கொடுப்பவரிடம் மூல ஆவணங்கள் இருப்பது மட்டும் பத்திரவைப்பு அடைமானத்தை ஏற்படுத்தாது. சில வழக்குகளில், ஆவணங்கள் கடன் கொடுத்தவரிடம் இருப்பது, கடனுக்குப் பிணையாக இருந்திருக்கும் என்ற அனுமானத்தை ஏற்படுத்தும் என்பதாகக் கூறப்பட்டிருந்தது. ஆனுல், இந்த வழக்குகள், தலைமை நீதிமன்றத்தின்

K.J. நாதன் எதிர் மாருதிரெட்டி (1964) 2 S.C.J. 671 வழக்கிற்குப் பிறகு, சிறந்த வழக்குகள் எனக் கருத முடியாது. இவ்வழக்கில், மூல ஆவணங்களைப் பிணையாக்கவேண்டும் என்ற எண்ணம் என்பது, பொருண்மைபற்றிய வினுவாகும் (Question of fact). இதனை மற்ற எந்தப் பொருண்மையைப் போல ஒவ்வொரு வழக்கிலும் காணவேண்டும். மூல ஆவணங்கள் கடன் கொடுப்பவர் வசம் இருப்பது எத்தகைய அனுமானத்தையும் ஏற்படுத்தாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. தரப்பினரின் எண்ணத்தையறிய, பேரத்தின் வாசகங்கள், கடனுளர் பத்திரங்கள், எழுதி ஒப்படைத்த காலம், இடம், மற்றும் மற்ற சூழ்நிலைகள் இவற்றை நீதிமன்றம் கருத்தில் கொள்ளும். பத்திரவைப்பு அடைமானத்தை ஏற்படுத்த வேண்டும் என்ற எண்ணத்தை (1) எழுதப்பட்ட ஆவணங்கள் மூலமாக மட்டும், அல்லது (2) வாய்மொழிச் சான்றுடன் கூடிய எழுதப்பட்ட ஆவணங்கள் மூலமாக, அல்லது (3) வாய்மொழிச் சான்றுடன் மட்டும், மற்றும் (4) அடுத்தவரின் சுவாதீனத்தில் ஆவணங்கள் இருப்பதை வேறு எவ்விதத்திலும் மெய்ப்பிக்கப்படாத போது, அதிலிருந்து எழும் அனுமானத்தைக் கொண்டு மெய்ப்பிக்கலாம். ஆனால், எழுதப்பட்ட ஆவணங்களின் வாசகங்களுக்கு முரணுக எவ்வித அனுமானத்தையும் ஏற்படுத்த முடியாது.

ஹெங்மோ எதிர் வின்சா (1 இரங்கூன் 54 J.P.C.) ; ஓர் எண்ணெய் ஆலையின் கூட்டாளி ஒருவர், ஆலையினை அடைமானம் வைத்தார். மேலாண்மைக் கூட்டாளியாகிய இன்னொருவர், அடைமானத்தைத் தீர்த்து விட்டு, அடைமானம் பெற்றவரிடமிருந்து மூல ஆவணங்களைத் தான் சுவாதீனம் பெற்றுக் கொண்டார். சொத்தைப் பிணையாக்கும் எண்ணம் இல்லாமையால், மேலாண்மைக் கூட்டாளி ஆவணங்களைப் பெற்றுக் கொண்டது ஒரு பத்திரவைப்பு அடைமானத்தை ஏற்படுத்தாது என்று தீர்ப்பு உரைக்கப்பட்டுள்ளது. அவர் மேலாளர், மற்றும் தலைமைக் கூட்டாளி என்ற முறையிலேயே ஆவணங்களைப் பெற்றுக் கொண்டார். இத்தகைய உரிமை மாற்றத்தை, ஒரு கூட்டாளி, இன்னொரு கூட்டாளியிடம் பெற்ற முன்பணம் என்று கருத வேண்டும். இதனை இலாபத்திலிருந்து தீர்க்க வேண்டும்.

பதிவு செய்தல்: இங்கிலாந்து நாட்டில், ஒப்படைக்கப்படும் மூல ஆவணங்களுடன் நினைவுக் குறிப்பு (memorandum) ஒன்றும் இருக்கும். மேலும் அடைமானம் பெறுபவர் அதனைப்பெற உரிமையுடையவர். ஆனால், இந்தியாவில் 58ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பத்திரவைப்பு ஆவணம் ஏற்படுத்துவதற்கு நினைவுக் குறிப்பு எழுதித் தர வேண்டியதில்லை. எனினும், இத்தகைய குறிப்பு எழுதுவதற்கு

தடையும் இல்லை. காரணம் என்னவெனில், அடைமானம் எழுதப்படுவதால் ஏற்படுவதில்லை. ஒப்படைப்பதால் ஏற்படுகிறது. அதாவது, பத்திரங்கள் பிணையாக இருக்க வேண்டும் என்ற எண்ணத்துடன் மூல ஆவணங்கள் ஒப்படைக்கப்படும்போது, அவர்களுக்குள் உட்கிடையாக ஓர் அடைமானத்திற்கான ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்படுகிறது என்று சட்டம் கருதுகிறது. எனவே, 59ஆவது பிரிவின்படி பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை.

மூல ஆவணங்கள் ஒப்படைக்கப்படும்போது, நினைவுக் குறிப்பும் (memorandum) எழுதித் தரப்பட்டால், அது பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமா என்ற வினா எழக்கூடும். இஃது, அத்தகைய ஆவணம் தரப்பினருக்கிடையேயான பேரங்களைக் குறிப்பிடுகிறதா; அல்லது ஏற்கெனவே முடிவுற்ற பேரத்தின் பதிவா என்ற வினாவைப் பொறுத்ததாகும் (சுப்ரமணியம் எதிர் லட்சுமணன்) (1933) 50 கல்கத்தா, 338). அத்தகைய குறிப்பு அடைமானத்திற்கான பேரமாயின், அது பதிவு செய்யப்படவேண்டும். அது பேரமாக இல்லாமல், முடிவுற்ற பேரத்தினைக் குறிக்கும் பதிவாக (record) இருப்பின், பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை (யுனைடெட் பேங்க் ஆஃப் இந்தியா எதிர் வேகிராம் அண்ட் கம்பெனி) (1965) 2 S.C.J, 91). ஒரு நினைவுக் குறிப்பு, பேரத்தைக் குறிப்பிடுகிறதா என்பதைக் காண அவர்களுக்குள் ஏற்பட்ட ஆவணத்தின் வாசகங்களை மட்டுமன்றி மற்றச் சூழ்நிலைகளையும் நோக்க வேண்டும். தரப்பினர்கள், பத்திரவைப்பு அடைமானம் குறித்துப் பேரத்தினை எழுத்து வாயிலாக ஆவண வடிவில் ஏற்படுத்தக் கருதி இருந்தார்களாயின், அது நிச்சயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். அவ்வாறு இல்லாமல், ஆவணத்தின் வாசகங்களையும் மற்ற சூழ்நிலைகளையும் நோக்குமிடத்துத் தரப்பினர்கள் அவ்வாறு ஏற்படுத்த எண்ணவில்லை என்பது புலப்படுமாயின், அடைமானம் ஏற்படுத்த வேண்டுமென்ற ஒப்பந்தம் உட்கிடையாகப் பொதிந்து இருந்து, ஆவணம் வெறும் சான்றாக மட்டும் இருப்பின், பதிவு செய்யப்படத் தேவையில்லை என்பதாக நீதிபதி பதஞ்சலி சாஸ்திரி, ரக்பால் மகராஜ் எதிர் பக்வான்தாஸ் தாருகா (1950 S.C.J. 351) என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார். சுந்தராச்சாரியார் எதிர் நாராயண அய்யர் (1931 P.C. 36) என்ற வழக்கில், பணம் கொடுக்கப்படுவதற்கு முன் ஆவணம் ஒப்படைக்கப்பட்டிருந்தாலும், நினைவுக் குறிப்பு, என்னென்ன ஆவணங்கள் ஒப்படைக்கப்பட்டன என்பதன் பட்டியலாக இருப்பதால், அது பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், ஒரு பத்திரவைப்பு அடைமானம், கடிதம் ஒன்றின் மூலம் ஏற்படுத்தப்பட்டு, அஃது எதற்காக ஆவணங்கள் ஒப்படைக்கப்படுகின்றன என்பதை

விளக்குமானால் அது பதிவு செய்யப்படல் வேண்டும். ஏனெனின், அக் கடிதம் கடனுக்கும் ஒப்படைப்பிற்குமான இணைப்பாக விளங்குகிறது (துவாரகநாத் எதிர் சரத்குமார், 7 B.L.R. 55).

பத்திரவைப்பு ஆவணத்தை எவ்வாறு செயல்படுத்துவது: அத்தகைய அடைமானம், ஈட்டடைமானம் போன்றது (பிரிவு 96). எனவே, அடைமானச் சொத்தை வழக்குமூலம் விற்பனைக்குக் கொண்டு வந்து பரிகாரம் தேடிக் கொள்ளலாம்.

கதம்ப அடைமானம்
(Anomalous Mortgage)

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 58ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவுகள், 'b' முதல் 'f' வரையிலுள்ளவை, அடைமானத்தின் வெவ்வேறு வடிவங்கள்பற்றி உரைக்கின்றன. இவற்றை ஏற்கெனவே பார்த்துள்ளோம். இந்த ஐந்து வகை அடைமானங்கள் தவிர, வேறு வகை அடைமானங்களும் உண்டு. இவற்றுள் எந்த வகையிலும் சாராதவை. சென்னையில் ஒத்தி, கணும் (Kanom) போன்ற அடைமானங்களும், குஜராத்தில் சான் போன்ற அடைமானங்களும் வழக்கில் உள்ளன. இவை வழக்காறு, மற்றும் அடைமானம் பெறுபவரின் விருப்பம் போன்றவற்றால் மாறுபட்டு இருக்கின்றன. இவ்வாறு இப் பிரிவில் கூறப்படும் ஐந்துவகை அடைமானங்களிலும் சாராதவை கதம்ப அடைமானம் என்று வழங்கப்படுகிறது. இஃது, உட்பிரிவு (g)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது எனினும் இத்தகைய கதம்ப அடைமானங்கள் உட்பிரிவு, (a)-ல் கூறப்பட்டுள்ள இலக்கணத்திற்கு உட்பட்டு இருக்கவேண்டும். எனவே, கதம்ப அடைமானம் என்பது, உட்பிரிவு (a)-க்கு உட்பட்டு அமைந்து உட்பிரிவு (b—f)களில் கூறப்பட்டவற்றைச் சாராமல் இருக்கும். அல்லது உட்பிரிவு (b—f) வகைகளின் சேர்க்கையாக இருக்கும்.

பொதுவாக, 58ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள அடைமானங்களில், ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவை இணைந்த அடைமானங்கள் வழக்கில் இருப்பதைக் காணலாம். அவையாவன: (1) சுவாதீன ஈட்டடைமானம் (Simple usufructuary mortgage). (2) சுவாதீன விற்பனை அடைமானம் (Mortgage usufructuary by conditional sale).

சுவாதீன ஈட்டடைமானம்: இஃது ஈட்டடைமானம் மட்டும் மற்றும் சுவாதீன அடைமானங்களின் சேர்க்கையாகும். இத்தகைய அடைமானங்களில் அடைமானம் பெற்றவர் வசம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்

பட்டுச் சொத்திலிருந்துவரும் வருமானம் வாடகை முதலியவற்றை எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமை கொடுக்கப்பட்டிருக்கும். அதே சமயம், அடைமானம் வைப்பவர், அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதாகக் கூறப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொண்டிருப்பார். இத்தகைய கதம்ப அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவரின் நிலை உயர்ந்த நிலையில் இருக்கும். அவருக்குக் கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் தனித்தனியானவை. அவர் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவர வழக்குத் தொடரலாம். அல்லது தன் கடன் தொகை தீரும்வரை சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் தம்மிடம் வைத்துக்கொள்ளலாம்.

சுவாதீன விற்பனை அடைமானம்: இது விற்பனை அடைமானம், மற்றும் சுவாதீன அடைமானங்களின் சேர்க்கையாகும். இத்தகைய அடைமானங்களில், அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்திலிருந்து எழும் பயன்களை அடையும் உரிமையும் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும். ஆனால், அதே சமயத்தில் அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்குக் காலக்கெடுவும் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும். அக்காலக் கெடுவிற்குள் அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தைச் செலுத்தாவிடின், அடைமானம் பெற்றவருக்கு விற்பனை அடைமானத்தில் உள்ளது போல மீட்சியுரிமையை அடைக்கும் உரிமையும் (Right of foreclosure) கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்.

துணை அடைமானம்
(Sub-mortgage)

அடைமானம் என்பது, குறிப்பிட்ட ஓர் அசையாச் சொத்திலுள்ள உரிமையை மாற்றுவதாகும் என்பது நமக்குத் தெரியும். இத்தகைய உரிமை, மாற்றக்கூடிய உரிமையாகும். எனவே, அடைமானம் பெற்றவர், தாம் பெற்ற உரிமையை (ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட வடிவத்தில்) இன்னொருவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியும். இவ்வாறு மாற்றப்படுவது அடைமானக் கடன் ஆகையால், பதிவு ஆவணத்தின் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த முடியும். அவர் தம் உரிமைகள் எல்லாவற்றையும் முற்றிலுமாக உரிமை மாற்றம் செய்தால், அடைமானச் சொத்தில் உள்ள எல்லா உரிமைகளையும் இழந்துவிடுவார். அடைமானம் போன்று உரிமை மாற்றம் செய்தால், அது துணை அடைமானம் எனப்படும். அதில் சேர்ந்த தரப்பினர், எந்தவகை அடைமானத்தைச் சேர்ந்தவரோ, அந்த வகை அடைமானத்திற்குரிய உரிமை, பொறுப்புகள் ஆகியவற்றைப் பெறுவர். இத்தகைய துணை அடைமானங்கள்,

ஈட்டடைமானமாகவோ, விற்பனை அடைமானம் போன்ற வகையிலோ இருக்கலாம். துணை அடைமானத்தின் வகையைக் கண்டறிய மூல அடைமானத்தின் தன்மையை அறிய வேண்டும். ஏனென்றால், மூல அடைமானம் ஈட்டடைமானமாக இருந்தால், துணை அடைமானத்தில் சுவாதீனம் கொடுக்கமுடியாது. ஏனெனில், ஈட்டடைமானத்தில் சுவாதீனம் கொடுப்பது கிடையாது. இத்தகைய துணை அடைமானங்களுக்கும், அடைமானங்களுக்குப் பொருந்தக்கூடிய சான்றுக் கையொப்பம் பதிவு போன்ற விதிகள் பொருந்தும்.

துணை அடைமானங்கள் குறித்து இச் சட்டத்தில் ஏதும் கூறப்படவில்லை. எனவே, துணை அடைமானங்களின் தன்மை வேறுபடாது விதிகளுக்கு உட்பட்டவை.

துணை அடைமானம பெற்றவரின் நிலை, அடைமானம் பெற்றவரின் நிலையைவிட உயர்ந்தது அன்று. அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் அவருக்கும் உண்டு. (மூல) அடைமானம் வைத்தவருக்கும், துணை அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இடையில் எவ்வித ஒப்பந்தச் சார்புறவும் கிடையாது. எனவே, (மூல) அடைமானம் வைத்தவருக்குத் துணை அடைமானம்பற்றிய அறிவிக்கை இல்லாமல், நல்லெண்ணத்துடன் அடைமானப் பணத்தை (மூல) அடைமானம் பெற்றவருக்குச் செலுத்தும்போது, துணை அடைமானம் மறைந்துவிடும். ஆனால், துணை அடைமானம்பற்றிய அறிவிக்கை இருக்கும்போது, பணத்தை(மூல) அடைமானம் பெற்றவருக்கும் செலுத்திவிடுவதால் அவரது பொறுப்புத் தீராது.

துணை அடைமானத்திற்கும், அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடு : துணை அடைமானம் கீழ் அடைமானத்திலிருந்து வேறுபட்டது. கீழ் அடைமானம் (puisne mortgage) என்பது, அடைமானம் எழுதிக் கொடுக்கும் இரண்டாவது, அல்லது அடுத்த அடைமானமாகும். துணை அடைமானம் என்பது, அடைமானம் பெற்றவர் எழுதிக் கொடுக்கும் அடைமானமாகும். அதாவது, அடைமானத்தின் அடைமானமாகும்.

அடைமானத்தை ஏற்படுத்தும் முறை

பிரிவு 59 : சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 59ஆவது பிரிவு, அடைமானம் ஒன்றினை எவ்வாறு செயல்படுத்துவது, அல்லது நிறைவேற்றுவது என்பதுபற்றிக் கூறுகிறது. அதாவது, பதிவு செய்தல் கையெழுத்தில் மாற்றம், சான்றுக் கையொப்பம் இடல் போன்றவை குறித்த விதிகளை உரைக்கின்றது. இப் பிரிவின்

முதலாவது பத்தியின்படி, பெறப்பட்ட அசல் தொகை ரூபாய் நூறு, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டு இருக்கும்போது, பத்திரவைப்பு ஆவணம் தவிர, மற்ற அடைமானங்கள் அடைமானம் செய்பவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டுக் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளால் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பெற்றுப் பதிவு செய்யப்படுவதன்மூலமே செயல்படுத்த முடியும். இரண்டாவது பத்தியின்படி பெறப்படும் அசல் தொகை ரூபாய் நூற்றுக்குக் குறைவாக இருக்கும்போது ஈட்டடைமானம் தவிர, மற்ற அடைமானங்கள் அடைமானம் செய்பவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டுக் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளால் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பெற்றுப் பதிவு செய்யப்படுவதன்மூலமோ, அல்லது சொத்தை ஒப்படைப்பதன் மூலமோ செயல்படுத்தப்பட முடியும். இதிலிருந்து பின்வரும் கருத்துகள் தெளிவாகின்றன.

1. பெறப்படும் அசல் தொகை எவ்வளவாக இருப்பினும், ஈட்டடைமானத்தைப் பதிவு செய்வதன்மூலமே ஏற்படுத்த முடியும்.

2. பெறப்படும் அசல் தொகை ரூபாய் நூறு, அல்லது அதற்கு மேலாக இருக்கும்போது ஓர் அடைமானத்தைப் பத்திரவைப்பு அடைமானத்தைத் தவிர, பதிவு செய்வதன்மூலமே ஏற்படுத்த முடியும்.

3. பெறப்படும் தொகை ரூபாய் நூற்றுக்கும் குறைவாக இருக்கும்போது, ஓர் அடைமானத்தை ஈட்டடைமானத்தைப் பதிவு செய்வதன் மூலமோ, அல்லது சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலமோ ஏற்படுத்தலாம்.

ஈட்டடைமானத்தில், சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படுவதில்லை. எனவேதான், அசல் தொகை ரூபாய் நூற்றுக்கும் குறைவாக இருந்தாலும் சுவாதீன ஒப்படைப்புமூலம் ஏற்படுத்த முடியும் பதிவு ஆவணம் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த முடியும். பத்திரவைப்பு ஆவணத்தைப் பொறுத்தவரை, அஃது எழுதப்பட வேண்டுவதில்லை. எனவே, அது பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை. இச் சட்டத்தில் அசையும் பொருள்களின் அடைமானத்தைப்பற்றி ஒன்றும் குறிப்பிடப்படவில்லை. எனவே, அவற்றிற்குப் பதிவு செய்த சான்றுக் கையொப்பமிடல் போன்றவை தேவையில்லை.

பதிவு செய்தல்: மேலே கண்டவாறு அடைமானங்கள் பதிவு செய்யப்படவேண்டும். ஆவணங்கள் இவ்வாறு பதிவு செய்யப்படா

விட்டாலோ, அல்லது ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் பதிவு செய்யாமல் போனாலோ, அவை சொத்தை எவ்விதத்திலும் பாதிக்கா. அத்தகைய ஆவணங்கள் பொருட்பிணைப் பொறுப்பாக (charge) இயங்கா. சோமசுந்தரம் எதிர் நாச்சியப்பன், (ரங்கூன், 429). ஆனால், சுவாதீனத்தின் இயல்பு, தன்மைகளை மெய்ப்பிப்பதற்காகத் துணைநோக்கச் சான்றிற்காக ஏற்கக் கூடியன என்று பிரிவி கௌன்சிலால், வரதப்பிள்ளை எதிர் ஜீவரத்தின அம்மாள் (46 I.A. 285) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. இத்தகைய வழக்கில் இப்போது பிரிவு 53 (a)-ன் கீழ்வரும். இஃது அடைமானம் பெற்றவர், 12 ஆண்டுகள் தொடர்ந்து சுவாதீனம் கொண்டிருந்தால், அடைமானப் பதிவு செய்யப்படாக் காரணத்தினால் எதிரனுபோக உரிமை கோரலாம் (மகா மங்கல்ராய் எதிர் சிசன்காண்டு, (A.I.R. 1927 அலகாபாத், 311). ஆனால், இதை இராஜஸ்தான் நீதிமன்றம் ஏற்கவில்லை. அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இல்லையெனில், தனிப்பட்ட முறையில் கடன் தொகை செலுத்தப்படவேண்டும் என்பதை மெய்ப்பிப்பதற்காகப் பதிவு செய்யப்படா ஆவணம் ஏற்றுக்கொள்ளப்படும்.

பதிவு செய்யப்பட்ட அடைமானங்கள் நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து செயலுக்கு வரும். ஒப்படைப்புமூலம் ஏற்படுத்தப்பட்ட அடைமானங்கள், சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து செயலுக்கு வரும்.

கையெழுத்திடலும் சான்றுக் கையொப்பமிடலும் : ஒவ்வோர் அடைமானமும், அடைமானம் வைப்பவரால் கையெழுத்து இடப்படவேண்டும். பொது விலக்குச் சட்டத்தின்படி, 'கையெழுத்து' என்பது, 'கைரேகை' யையும் உள்ளடக்கும். 123 ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவாறு வெளிப்படையாக ஒரு முகவர் கையெழுத்து இடலாம் என்று இங்குக் கூறப்படவில்லை யென்னும் அடைமானம் வைப்பவரின் ஒப்புதலின்கீழ் வேறொருவர் கையொப்பம் இடுவதில் தவறில்லை. அடுத்து, ஒவ்வோர் அடைமான ஆவணத்திலும் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளின் கையொப்பமாவது இருக்க வேண்டும். சான்றுக் கையொப்பம்பற்றிய நலனை ஏற்கெனவே 3ஆவது பிரிவின்கீழ் விளக்கமாகப் பார்த்திருக்கிறோம். கையெழுத்தும் சான்றுக் கையொப்பமும் இல்லா ஆவணங்கள் எவ்வித விளைவையும் ஏற்படுத்தா.

2. அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள்

'அடைமானம்' என்றால் என்ன என்பதுபற்றியும் அதன் வகைகளையும் முன் அதிகாரத்தில் பார்த்தோம். இனி, அடைமானம் வைப்பவர், அதனைப் பெறுபவர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் காணவேண்டும். முதலில் அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் காணலாம். சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 60 முதல் 66 வரையிலான பிரிவுகளுக்கு அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் என்ற தலைப்புக் கொடுக்கப் பட்டுள்ளது.

அடைமானம் வைப்பவருக்குப் பல உரிமைகள் இருப்பினும் இவற்றில் மிக முக்கியமானது அடைமானத்தை மீட்கும் உரிமையாகும். இதுபற்றி நாம் விரிவாக, தெளிவாக அறியவேண்டியது அவசியம். அடைமானக் கடனைச் செலுத்தி அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமைக்கு அடைமான மீட்சியுரிமை (Right of redemption) என்று பெயர். இத்தகைய அடைமான மீட்சியுரிமை (Right of redemption) 'Equity of redemption' என்றும் வழங்கப்படுவதுண்டு. இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து கடனாகப் பெற்ற சொல். இஃது அப்படியே இந்தியாவிற்குப் பொருந்தாது. இங்கிலாந்து நாட்டில் இவ் வுரிமை தகைமைநெறி நீதிமன்றங்களினால் வளர்க்கப்பட்டது. இதன்படி, மீட்பதாக ஒப்புக்கொண்ட தேதி கடந்துவிட்ட போதிலும், விற்பதற்கு அதிகாரத்துடன் அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தை விற்பதற்கு முன், அடைமானப் பணத்தோடு வட்டியும் செலவுத் தொகையும் செலுத்தி, அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் வைப்பவர் மீட்கலாம். இத்தகைய கோட்பாடு இந்தியாவிற்குப் புதியது. இது பழங்காலச் சட்டத்தில் காணப்படவில்லை என்பதாகப் பிரிவி கௌன்சில், பட்டாபிராமையர் எதிர் வெங்கட்ராவ் நாயக்கன் (71) 13 M.I.A. 560 (571) என்ற வழக்கில் கூறியுள்ளது. எனவே, முன்பெல்லாம் அடைமானம் பெற்றவர், மீட்பதாக ஒப்புக் கொண்ட தேதி முடிவுற்ற பிறகு பணம் செலுத்தப்படாவிடின், சொத்தின் முழு உரிமையாளர் ஆகிவிடுவார். ஆனால், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60ஆவது பிரிவு, அசல் தொகையைச்

செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன் எப்போது வேண்டுமானாலும் பணத்தைச் செலுத்திச் சொத்தை மீட்கும் 'சட்டப்பூர்வ உரிமை'யை (Statutory right) அளிக்கிறது. இப் பிரிவு அடைமான மீட்சியுரிமை எப்போது எழுகிறது, எவ்வாறு செலுத்தப்பட வேண்டும், அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் என்ன என்பது பற்றிக் கூறுகிறது.

இந்தியச் சட்டத்தில் அடைமானம் வைப்பவர் சொத்தின் உரிமையாளர். உடைமையாளர், சொத்தை அடைமானம் வைக்கும் போது தம்மிடம் உள்ள பல உரிமைகளில் சில உரிமைகளை மட்டும் உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். மற்ற உரிமைகள் அவரிடமே இருக்கின்றன. மீதமுள்ள உரிமைகளைக் கொண்டு தாம் மாற்றிய உரிமைகளை மீட்டுக்கொள்கிறார். இதுதான் அடைமான மீட்சி என்று வழங்கப்படுகிறது. இஃது எல்லா அடைமானங்களிலும் அடங்கி இருக்கிறது. இத்தகைய உரிமை வரம்பில்லாத உரிமையாகும். சட்டப்பூர்வமாகக் கிடைக்கக் கூடியது. அடைமானம் வைப்பவருக்கு இத்தகைய உரிமை கிடையாது என்று கூறியோ, அல்லது கடும் நிபந்தனைகள் விதித்தோ, இத்தகைய உரிமையைத் தரப்பினர் யாரும் தடுக்கமுடியாது. அடைமானத் தொகை செலுத்தக்கூடிய காலம் வந்தவுடன் எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைத்தவர் இவ் வுரிமையைச் செலுத்தலாம். இவ்வுரிமையைத் தடுப்பதோ, அல்லது மறுப்பதோ அடைமான மீட்சியின்மீதான தடை (Clog on redemption) என்று கருதப்பட்டுச் செல்லாததாகிவிடும். இத்தகைய தடை அடைமானம் வைப்பவரையோ, அல்லது அவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெற்றவரையோ கட்டுப்படுத்தாது.

அடைமான மீட்சியுரிமையும் மீட்சியுரிமை அடைப்பும் ஒரே காலம்வரை நீடித்திருப்பவை

(Right of Redemption and Right of Foreclosure are Co-extensive)

அடைமான மீட்சியுரிமை என்பது, அடைமானத்துடன் இணைந்த சிறப்பியல்பாகும். அஃது அடைமானம் உயிர்த்திருக்கும் வரை உயிர்த்திருக்கும்.

இப் பிரிவில், 'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது' என்ற வாசகம் இடம் பெறவில்லை. எனவே, அடைமானம் மீட்சியுரிமை சட்டப்பூர்வ உரிமை. இதனை எந்த நிபந்தனைகளாலும் தடுக்கவோ, மறுக்கவோ முடியாது. இந்த அடைமான மீட்சியுரிமையும் அடைப்பும் ஒரே சமயத்தில் எழுந்து முடிவடைகின்றன. அடைமானம் வைத்தவருக்கு மீட்சியுரிமை வந்து சேர்ந்தடையும்போது

அடைமானம் பெற்றவர்; தம் உறுதியீட்டை நிறைவேற்று உரிமை பெறுகிறார். ஆனால், இதனைத் தக்க காரணத்துடன் கட்டுப்படுத்த முடியும். இத்தகைய கட்டுப்பாடு கொடியதாகவோ கடுமையானதாகவோ இல்லாதபோது, அவற்றைச் செயல்படுத்தலாம். ஒரு வழக்கில் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சொத்து அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருந்தது. ஈட்டுறுதி பாதிக்கப்படும்போது குறிப்பிட்ட காலக் கெடுவிற்கு முன்னதாகக்கூட, அடைமானம் பெற்றவர் விற்பனைக்குச் சொத்தைக் கொண்டு வரலாம் என்பது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டிருந்தது. இவ்வாறு இருக்கும்போது அவர் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவரலாம். மீட்சியுரிமை இதன் காரணமாக விரைவுபடுத்தப்பட முடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது (பவானி எதிர் சியாதிகல், 25 அலகாபாத், 47).

மீட்பதற்கான காலம்: அடைமானத்தில் காலம் ஏதும் குறிப்பிடாதபோது, அடைமான ஆவணம் திரும்பக் கடனைச் செலுத்தும் காலத்தைக் குறிப்பிடாதபோது, அடைமானம் வைத்தவர் ஆவணத்திலிருந்தே அடைமானம் பெற்றவரும் தனதுரிமையை நிறைவேற்றலாம். சொத்திலிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களைத் தம் கடனுக்கு எடுத்துக் கொள்ளும்படி இணங்கி; பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்தக் காலக்கெடு ஏதும் குறிப்பிடாத சுவாதீன அடைமானங்களுக்கு இவ் விதி பொருந்தாது. சொத்திலிருந்து வருமானங்கள் கடனுக்குத் திருமுன் அடைமான மீட்சிக்குத் தொடுக்கும் வழக்கு முதிரா வழக்காகும் (திருஞானம் எதிர் நல்லதம்பி, (16 சென்னை, 486).

வேண்டுபோது (கோரியவுடன்) செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொள்ளும்போது: வெங்கடசாமி செட்டியார் எதிர் இராமலிங்கம் [I.L.R. (1945) சென்னை, 758] என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதி மன்றத்தின் முழு ஆயம், வேண்டும்போது செலுத்துவதாக (Payable on demand) ஒப்புக்கொள்ளும்போது உடனே செலுத்தலாம் என்பதாகக் கூறியுள்ளது.

காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும்போது: குறிப்பிட்ட காலம் குறிப்பிட்டு இருக்கும்போது அந்தக் காலம் முடிவடையுமுன் அடைமானத்தை மீட்கவோ, அல்லது மீட்சியுரிமையை அடைக்கவோ உரிமை கிடையாது. ஆனால், குறிப்பிட்ட காலம் ஒன்று குறிப்பிடப்பட்டிருந்து, அதற்கு முன்னுகக்கூட மீட்கலாம் என்று தரப்பினர் ஒப்புக்கொண்டிருக்கும்போது அவர்கள் தங்கள் உரிமையைச் செலுத்துவதில் தடையேதுமில்லை அடைமானத்தை நிறைவேற்ற உரிமை எழும்வரை, மீட்பதற்கும் உரிமையில்லை. மீட்புரிமையும், மீட்பு அடைப்பும் ஒரே சமயத்தில் எழுகின்றன. ஒன்றினைச் செலுத்துவதற்கு மற்றொன்றிற்கு முற்றுப்புள்ளி

வைக்கிறது. எனவேதான், மீட்புரிமையும் மீட்புரிமை அடைப்பும் ஒரே காலம்வரை நீடித்திருப்பவை என்று கூறப்படுகிறது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்னதாகக் குறிப்பிட்ட காலம் ஒன்று நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தால், அது கடனாளருக்கு உதவி செய்யாது என்றும், அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு முன்னதாக அடைமானத்தை மீட்பதற்குத் தடையேதும் இல்லை என்பதாகப் பல உயர்நீதிமன்றங்கள் கூறியிருந்தன [இராம பத்ர பிராஜீ எதிர் சத்திய நாராயணராஜு, (2 சென்னை, 314] என்ற வழக்கில், சென்னை உயர்நீதிமன்றம் இதை ஏற்றுக் கொண்டிருந்தது. அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றமும் இதே கருத்தைக் கொண்டிருந்தது. ஆனால், பம்பாய் உயர்நீதிமன்றம் வாட்ஜு எதிர் வாட்ஜு (1881) 5 பம்பாய், 22) என்ற வழக்கில் மாறுபட்ட கருத்தைத் தெரிவித்தது. அதன்படி, 'அடைமான மீட்பு' அடைமான அடைப்புப்பற்றிய பொதுவான கொள்கை என்னவெனில், எத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தமும் வெளிப்படையாகவோ, அல்லது உட்கிடையாகவோ இல்லாதபோது மீட்பு உரிமையும் அடைப்புரிமையும் ஒரே சமயத்தன என்று கருதவேண்டும். அதாவது, இதன்படி, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடர உரிமை எழும்வரை, அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத்தை மீட்க முடியாது. சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 60ஆவது பிரிவு, பம்பாய் உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்தை ஏற்றுக்கொண்டது. அசல் பணம் செலுத்தப்பட வேண்டிய காலத்திற்குப்பிறகு, எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத்தை மீட்கலாம் என்ற வாசகம் இதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் பின்னர், பல்வேறு நீதிமன்றங்களிடையே 'Payable' என்ற சொல் குறித்துக் கருத்து வேறுபாடு தோன்றியது. இந்தச் சொல்லுக்குப் பதிலாக, 'due' என்ற சொல் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் சேர்க்கப்பட்டதால் கருத்து வேறுபாடுகள் மறைந்தன. இதன் விளைவு என்னவெனில், அடைமானம் வைத்தவர், தமது உறுதியீட்டினை நிறைவேற்ற உரிமை பெறும்வரை, அடைமானம் வைத்தவர் அதனை மீட்க முடியாது'. இவ்விரண்டு உரிமைகளும் ஒரே சமயத்தில் எழுபவை.

விதிவிலக்கு: குறிப்பிடப்பட்டிருந்த காலக்கெடு முடிவடைவதற்கு முன்பே, குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெற்றால், அடைமானத்தை மீட்கலாம் என்று ஒப்புக்கொண்டிருந்தால் அடைமானத்தை மீட்கத் தடை ஏதுமில்லை. இதைப்போல, ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் தேதிக்கு முன் குறிப்பிட்ட

காலத்திற்குள் பணத்தைச் செலுத்திச் சொத்தை மீட்கலாம் என்பதாகத் தரப்பினர் ஒப்புக்கொள்ளலாம்.

அடைமான மீட்சியுரிமை வரலாறு

ஆங்கிலச் சட்டத்தில் அடைமான மீட்சியுரிமை தகைமை நெறிக் கோட்பாடாகும். செலுத்தவேண்டிய காலம் கடந்தும் அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தை மீட்கலாம் என்பதை முன்னமே பார்த்துள்ளோம். பல்வேறு ஆங்கிலத் தீர்ப்புகளில் இக் கோட்பாடு விரித்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. நோக்ஸ் அண்ட் கம்பெனி எதிர் ரைஸ், (1902) A.C. 24 என்ற வழக்கில் அடைமானம் என்பது மீட்க முடியாதபடி இருக்கக்கூடாது; அதற்கான வாசகம் செல்லாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. மேலும், 'ஒன்று அடைமான மெனில், என்றும் அஃது அடைமானமே' (Once a mortgage always a mortgage) என்ற கருத்தும் விளக்கமாக எடுத்துரைக்கப் பட்டுள்ளது.

இந்தத் தகைமைநெறி அடைமான மீட்புரிமை இந்தியச் சட்டத்தின்படி புதியது. எனவேதான், முதலில் இழப்பு வாசகங்கள் கடுமையான முறையில் நிறைவேற்றப்பட்டன. இந்த நிலை முதன் முதலாக ~~1958~~ஆம் ஆண்டில் சென்னை மாநிலத்தில் மாற்றி யமைக்கப்பட்டது. அப்போதைய சென்னை சதார் அதாலட் நீதிமன்றங்கள் ஆங்கில நீதிமன்றங்களைப் பின்பற்றிச் செலுத்தப் படவேண்டிய காலத்திற்குப் பிறகும் அடைமானத்தை மீட்கலாம் என்றுரைத்தன. ஆனால், இந்தப் புதிய மாற்றத்தைப் பட்டா பிராமையர் எதிர் வெங்கட்ட நாயக்கன் (1870) 13 M.I.R. 560 என்ற வழக்கில் பிரிவி கௌன்சில் ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை. இவ் வழக்கு நீண்ட காலம் நீதிமன்றத்திலேயே இருந்தது. இந்தக் காலத்திலும், இவ் வழக்கிற்குப் பின்னரும்கூட, சென்னை மற்றும் பம்பாய் உயர்நீதிமன்றங்கள், ஆங்கிலத் தகைமைநெறி அடை மான மீட்சியுரிமையை ஏற்றுச் செயல்படுத்தி வந்தன. இந் நிலையில் தம்புசாமி எதிர் உசேன் (1 சென்னை, 1) என்ற வழக்குப் பிரிவி கௌன்சில் முன் வந்தது. இவ் வழக்கிலும் பட்டாபிரா மையர் வழக்கில் கூறப்பட்ட கருத்து வலியுறுத்தப்பட்டது. எனினும், அப்போதிருந்த முரண்பட்ட கருத்துகளைக் கவனத்தில் கொண்டு, இது குறித்த சட்டமன்றத் தலையீடு வேண்டும் என்ற கருத்தையும் வெளியிட்டது. இந்தக் கருத்தை மேற்கொண்டு, 1882ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்ட சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 60ஆவது பிரிவின்கீழ் அடைமான மீட்சியுரிமை சட்டப்பூர்வமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது. அடைமானம் செயலில் இருந்து, அசல்தொகை செலுத்தப்படவேண்டிய காலத்திற்குப்

பிறகு எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைப்பவர் சொத்தை மீட்கலாம் என்பதாக 60அவது பிரிவு உரைக்கிறது.

அடைமான மீட்புத்தடை

(Clog on Redemption)

அடைமானம் ஒன்றை நிறைவேற்றிக் கொடுக்கும்போது பேரத்தின் ஒரு பகுதியாக அடைமானம் வைப்பவரின் மீட்சி உரிமைக்கு முரண்படும் வகையில் ஏதாவது ஒப்பந்தம் ஒன்றும் எழுதிக் கொடுத்தால், அது செல்லாது என்பதை முன்னமே நாம் கண்ணுற்றோம். ஏனெனில், மீட்புரிமை என்பது, சட்டப்பூர்வ உரிமை; அதனைத் தடுக்கவோ, கட்டுப்படுத்தவோ முடியாது. அடைமானம் உயிரோடு இருக்கும்வரை கடன் தொகை செலுத்த வேண்டிய காலத்தில் அடைமானம் வைத்தவர் தம் மீட்புரிமையைச் செலுத்தும்போது, எத்தகைய தடங்கலுமின்றிச் சொத்தை விடுவித்துக்கொள்ளலாம். அடைமானம் என்பது, கடன் தொகைக்கு ஈட்டுறுதியே அன்றி வேறில்லை. எனவேதான், தொகையைத் திரும்பச் செலுத்தும்போது எத்தகைய கட்டுப்பாடுமின்றி அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தை விடுவிக்க வேண்டும். அடைமானத்தின் ஒரு பகுதியாய் அமைந்து, மீட்புரிமையைத் தடுக்கும் எந்த வாசகமும் அடைமான மீட்புத்தடை (Clog on redemption) என்று கருதப்படும். இது சட்டப்படி செல்லாது. நீதிமன்றங்கள் இதனை நிறைவேற்ற.

அடைமான மீட்புத் தடையைப்பற்றி லிண்ட்லே M.R. என்பார், ஸ்டேன்லி எதிர் வொய்ல்ட், (1899) 2 Clo. 474) என்ற வழக்கில் தெளிவாகக் குறிப்பிட்டுள்ளார். கடனைச் செலுத்தியோ, அல்லது கடப்பாட்டை நிறைவேற்றியோ அடைமானத்தை மீட்பதைத் தடுக்கும்வண்ணம் (அதற்காக ஈட்டுறுதி கொடுக்கப் பட்டிருக்கும்போது) அடைமான ஆவணத்தில் சேர்க்கப்படும் எந்த வாசகமும் மீட்புத்தடை, அல்லது மீட்புரிமையின்மீதான கட்டுப்பாடு என்று கருதப்படும். எனவே, அஃது இல்லாநிலை யாகும் என்று கூறியுள்ளார். இந்தக் கோட்பாடு 'ஒன்று அடைமானமெனில், என்றும் அஃது அடைமானமே' (Once a mortgage always a mortgage) என்ற லத்தின் முதுமொழியில் விளக்கமாக வரையப்பட்டுள்ளது. பின்னர், டேவி பிரபுவினல், நோக்ஸ் எதிர் ரைஸ் (1902) A.C. 24 என்ற வழக்கில் இவ்வார்த்தைகளுடன் 'அடைமானம் தவிர, வேறெதுவும் இல்லை' என்ற சொற்களும் சேர்க்கப்பட்டன. இந்த 'ஒன்று அடைமானமெனில், என்றும் அஃது அடைமானமே. அடைமானமே தவிர வேறெதுவும் இல்லை' (Once a mortgage always a mortgage, nothing but a mortgage),

என்பதன் பொருளாவது, ஒரு சொத்து, ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்தது, பிறிதொரு காலத்தில் அதே ஆவணத்தின்கீழ் அவ்வாறு அடைமானமாக இல்லாமல் போகாது என்பதுதான். அதாவது ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்தது, இன்னொரு காலத்திலும் அடைமானமே; வேறெதுவாகவும் மாறாது. அடைமானம் என்பது உண்மையில் ஒரு கடனுக்குப் பிணையமே யாகும். எனவே, அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமையைத் தடை செய்யும் விலக்கும், அல்லது அந்த மீட்புரிமைக்கு முட்டுக் கட்டையாக இருக்கும் எவ்வித நிபந்தனை வாசகமும் செல்லாதன வாகும். இதனைத்தான் மேற்கண்ட முதுமொழி எடுத்துரைக்கிறது.

மீட்புரிமையைத் தடுக்கும்வண்ணம் அல்லது அதற்கு முட்டுக் கட்டை போடும்வண்ணம் அடைமானத்திலேயே இருக்கும் ஓர் ஒப்பந்த வாசகம்தான் மீட்புத்தடை என்பது. ஒரு நிபந்தனையோ அல்லது கட்டுவாசகமோ மீட்புத்தடையாக இருக்கவேண்டு மெனில், அது பின்வரும் தேவைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும்.

1. அடைமானம் வைத்தவரை முழுமையாக, அல்லது பணம் செலுத்த வேண்டிய தருணத்திற்குப் பிறகு எப்போதாவது சொத்தை மீட்பதிலிருந்து தடுப்பதாக இருக்க வேண்டும்.

2. அடைமான ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியாக அஃது இருக்க வேண்டும்.

3. அடைமானம் பெற்றிருப்பவரால், அடைமானம் பெற்றவர் என்ற முறையில் அது பெறப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது' என்ற சொற்றொடர் 60ஆவது பிரிவில் இடம்பெறாமையால், இது சட்டப்பூர்வ உரிமை யாகும். எனவே, இவ் வுரிமைக்கு மாறாக, ஒப்பந்தம் ஏதும் அதே ஆவணத்தின்கீழ் ஏற்படுத்த முடியாது. மீட்புத்தடை பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரானதாக (Opposed to public policy) கருதப்பட வேண்டும். எனவே, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 23ஆவது பிரிவின்படி இல்லா நிலையது இஃது ஆகும். எவையெவை மீட்புத்தடையாகும் என்பது குறித்துத் தெளிவாக விதி எதையும் கூறமுடியாது. இதனை அந்தந்த வழக்கிற்கும் சூழ்நிலைக்கும் ஏற்பத் தீர்மானிக்க வேண்டும். பின்னர் ஏற்படும் ஒப்பந்தங்கள் :-அடைமானம் இயற்றப்படும்போது, அதன் தரப்பினர்களிடையே ஏற்படும் பேரங்களைக் குறித்து மட்டுமே மீட்புத் தடைக் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்த வேண்டும். அதாவது, அப்போது ஏற்படும் ஒப்பந்தங் களுக்கு மட்டுமே இக் கோட்பாடு பொருந்தும். மீட்புரிமை குறித்துப் பின்னர் ஏற்படும் பேரங்களுக்கு இக் கோட்பாடு பொருந்தாது (பர்மானந்த் எதிர் மெடாடின் 47 அலகாபாத், 582; சங்கர் எதிர் யெஸ்வந்த், 22 (Bom. L.R. 985). இச்

கருத்தினை விளக்க, சங்கர் எதிர் யஸ்வந்த் வழக்கினைப் பார்ப் போம். இவ் வழக்கில் வாதிகள் பிரதிவாதிகளுக்குச் சொத்தினை அடைமானம் வைத்தார்கள். அப்போது அவர்கள் பணம் 20ஆவது ஆண்டின் முடிவிற்குள் செலுத்தப்படாவிடின், பாதிச் சொத்தை அடைமானம் வைப்பவர்கள் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும்; மீதிப் பாதியை அடைமானம் பெறுபவர்கள் எடுத்துக் கொள்ளவேண்டும் என்று ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. 20ஆவது ஆண்டின் முடிவிற்குள் பணம் செலுத்தப்படவில்லை. அதற்குப் பின்னர், 4 ஆண்டுக்காலம் சொத்துப் பிரதிவாதிகளின் சுவா தீனத்திலேயே இருந்தது. பின்னர், பாதிச்சொத்தைப் பிரதிவாதி களுக்கு வகுத்துக்கொடுத்துவிட்டு மீதியை வில்லங்கச் சுத்தமாக வாதிகள் எடுத்துக்கொண்டார்கள். இந்த ஏற்பாடு மீட்புத் தடைக்கு ஒப்பாகும் என்று கூறி, ஏறத்தாழ 43 ஆண்டுகள் கழித் துச் சொத்தை மீட்க வாதிகள் இவ் வழக்கைத் தொடுத்தார்கள். அடைமானத்திற்குப் பிறகு இத்தகைய ஏற்பாடு செய்வதில் தடை யேதுமில்லை. இவ் வேற்பாடு மீட்புத்தடையாகாது என்று தீர்ப் புரைக்கப்பட்டது. (மூல) பேரத்திற்குப் பிறகு, அவர்களுக்குள் ஏற்பாடு ஏற்படுவதில் தடை எதுவுமில்லை என்பதாக வாகன் வில்லியம்ஸ் என்பாரும் ரீவ் எதிர் லிஸ்ல் (1902) A.C. 461 என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

இனி, எவையெவை மீட்புத்தடையாகக் கருதப்படுகின்றன. என்பதை நீதிமன்றத் தீர்ப்புகளைக் கொண்டு காண்போம்.

சொத்தினை விற்கக் கோரும் நிபந்தனை: குறிப்பிட்ட காலத் திற்குள் அல்லது தேதியில் அடைமானக் கடனைச் செலுத்தத் தவறும்போது அடைமானம் பெற்றவர் சொத்திற்கு உரியவராவர் என்று அடைமானத்தில் ஒரு வாசகம் இருப்பின், அது மீட்புத்தடை யாகும் (சீனிவாசன் எதிர் இராதாகிருஷ்ணன், 37 சென்னை, 667); மெக்பர்கான் எதிர் மெக்னு (1930 P.C. 142) என்ற வழக்கில் அடைமான ஆவணத்தில் அடைமானம் பெற்றவர், 9 ஆண்டுகள் சுவாதீனத்தில் இருக்கலாம் என்றும் அக்கால முடிவில் பணத் தைச் செலுத்தினால் அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தில் குறுகிய உரிமை பெறலாம்; மீதி உரிமையை அடைமானம் பெற்றவர் பெறலாம் என்ற வாசகம் அதில் இருந்தது. மேலும் 19ஆம் ஆண்டில் பணம் செலுத்தத் தவறும்பட்சத்தில் அடைமானம் பெற்றவர் முழு உரிமையாளர் ஆவார் என்ற நிபந்தனையும் கூறப் பட்டது. இத்தகைய நிபந்தனை மீட்புத் தடையாகும். இஃது அவர்களைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. இதைப்போல, குறிப்பிட்ட தேதியில் அடைமானக் 'கடனை'ச் செலுத்த அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சொத்தை விற்க

வேண்டும் என்ற நிபந்தனையும், மீட்புத்தடையாகும் (கனராான் எதிர் குடுலி 21 சென்னை, 110) இதைப்போல நான்காண்டு களுக்குள் அடைமானம் மீட்கப்படாவிடில் அந்த அடைமானம் விற்பனைக்கு ஒப்பாகும் என்பதும் 'ஒன்று அடைமானமெனில் என்றும் அஃது அடைமானமே' என்ற முதுமொழிக்கு எதிராக இருப்பதால், மீட்புத்தடையாகும் (திருமதி ராக்கி ஃப்ளோரா எதிர் பார்வதி அம்மாள், M.R. 1957 கேரளா, 175). இந்த நிபந்தனைகள் அடைமானத்தின் ஒரு பகுதியாக இருக்கவேண்டும். பின்னர், முன்னைய அடைமானத்திற்கு வேறுபட்ட நிலையில் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டால், அது மீட்புத்தடையாகாது. எனவே, அடைமானத்திற்கும் பிறகு, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தைத் தமக்கு விற்கக் கோரலாம் (கன்யாலால் எதிர் ~~நாகரர்~~, 27 பம்பாய், 297).

குறித்த காலத்தில் மீட்கத் தவறும்போது நீண்ட நாள்களுக்குத் தள்ளிப் போடும் நிபந்தனை'அசல் பணத்தைச் செலுத்த வேண்டிய காலத்திற்குப் பிறகு,எப்போதுவேண்டுமானாலும் (At any time after the principal money has become due) அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத் தொகையைச் செலுத்திச் சொத்தை மீட்கலாம் என்று 60ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. எனவே, குறிப்பிட்ட காலத்தில் மீட்கத் தவறும்போது, நீண்ட நாள்களுக்குப்பின் மீட்க முடியாது என்று மீட்பு உரிமையைத் தள்ளிப்போடுதல் மீட்புத்தடையாகும். இவ்வாறு ஓர் அடைமானம் 5 ஆண்டுகளுக்கு என்று எழுதப் பட்டது, அக்கால எல்லைக்குள் பணம் செலுத்தப்படாவிடில் அடைமானம் பெற்றவர் 2 ஆண்டுகளுக்குச் சுவாதீனம் எடுத்துக் கொள்வார். அக் காலத்தில் மீட்புரிமையைச் செலுத்த முடியாது என்று கூறப்பட்டது. இந்த நிபந்தனை மீட்புரிமைக்குக் குந்தகம் விளைவிக்கக்கூடியது. மீட்புத் தடைக்கு ஒப்பாகும் என்று பிரிவி கௌன்சில் உரைத்துள்ளது (முகமது செர்கான் எதிர் சேத் சாமி தயாள், (1922 P.C. 17).

நீண்ட காலத்திற்கு மீட்புரிமையைச் செலுத்துவதைக் கட்டுப் படுத்தும் நிபந்தனை—தரப்பினர் விரும்பினால் மீட்டும் உரிமையை நீண்ட காலத்திற்குத் தள்ளிப் போடலாம். எல்லா வழக்குகளிலும் நீண்டகால மீட்புரிமை, மீட்புத் தடையாக அமையும் என்று கூற முடியாது. இத்தகைய பேரம் உண்மையில் நியாயமானதா, இல்லையா என்பது வழக்கின் விவரங்களையும் சூழ்நிலைகளையும் பொறுத்தது. உண்மையில் பார்க்கப்போனால் இருவருக்குமே இது நன்மை தரக்கூடியது. அடைமானம் வைப்பவரைப் பொறுத்தவரை வேறொரு கடன் கொடுப்பவரைத் தேட வேண்டியதில்லை. அடைமானம் பெற்றவரைப் பொறுத்தவரையில் நீண்டகால முதலீடு

செய்தது போலாகும். இங்கிலாந்து நாட்டில், நைட்ஸ்பிரிட்ஜ் எஸ்டேட் டிரஸ்ட் லிமிடெட் எதிர் பிரின், (1938) 4 A.E.R. 68 என்ற வழக்கில் 40 ஆண்டுக் காலம் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

இந்தியாவில் தலைமை நீதிமன்றம், சேத் கங்காதர் எதிர் சங்கர்லால், (1959) S.E.R. 509 என்ற வழக்கில் 85 ஆண்டுகள் கடந்து மீட்பு உரிமையை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. ஆனால், 200 ஆண்டுக் காலம் ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை (பதேத் முகமது எதிர் ராம்தயாள், (1927) 2 லக்னோ, 588. மீட்புரிமையும் மீட்புரிமை அடைப்பும் பாதிக்கப்படாவரையில், எக்காரணத்தைக் கொண்டும் மீட்புரிமையைத் தடுப்பதாகவோ அல்லது கட்டுப்படுத்துவதாகவோ இருக்கக் கூடாது. புல்லான் எதிர் பாச்சா, (55 அலாகாபாத், 580) என்ற வழக்கின் 60ஆவது ஆண்டில் வரும் சேத் சூடி பூர்ணிமா தினத்தில்தான் மீட்கவேண்டும். அந்தத் தினத்திற்கு முன்னதாகவோ, அல்லது பின்னதாகவோ மீட்க முடியாது என்று ஒரு சுவாதீன அடைமானத்தில் கூறப்பட்டது. இது மீட்புரிமையே இல்லாத மாதிரி செய்யும் கடுமையான நிபந்தனையாகும் ; மீட்புத்தடைக்கு ஒப்பாகும் என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது.

<u>உரிமை மாற்றம் செய்வதைத் தடைசெய்யும் நிபந்தனை</u>:— அடைமானச் சொத்து ஈட்டுறுதியாக இருக்கும் வரையில் (அடைமானத்தைத் தீர்க்கக்கூட) சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யக் கூடாது என்ற வாசகம் மீட்புத் தடையாகும். மீட்புரிமையை அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, பிரிவு 91-ன்படி, அவரது மாற்றுக்கம் பெற்றவர்கூடச் செலுத்தலாம். எனவே, சொத்தை அடைமானம் வைத்தவர், மீட்பதானால் தமது சொந்தப் பணத்தைக்கொண்டு மீட்கவேண்டும். சொத்தின் பேரில் வேறு கடன் வாங்கியோ, அல்லதுவிற்றோ மீட்கக்கூடாது என்பது நியாயமற்ற நிபந்தனையாகும். இதனை அமல்படுத்த முடியாது (ராம் சரண் எதிர் அமிர்த கௌர், 3 அலகாபாத், 369 F.B. ; விசுவநாதன் எதிர் எதிராஜுலு, 45 M.L.J. 389.

<u>குறிப்பிட்ட சிலர் அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்தில்தான் மீட்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனை</u>:—அடைமானத்தை அடைமானம் வைத்தவரின் வாழ்நாள்களில் மட்டுந்தான் மீட்கவேண்டும் என்றோ அல்லது அடைமானம் வைத்தவர், அவரது வாரிசுகள் மட்டும்தான் மீட்க வேண்டும் என்றோ, மீட்புரிமையைக் கட்டுப்படுத்த முடியாது. சொத்தில் உரிமை அல்லது நலம் உள்ளோர் யார் வேண்டுமானாலும் மீட்கலாம். ஹோவர்ட் எதிர் ஹாரிஸ் (1683) 1 Vern 190) என்ற வழக்கில் 'நானோ அல்லது எனது ஆண்வழி வாரிசுகளோ' மீட்

கலாம் என்று கூறப்பட்டிருந்தது. எனினும், இவ் வழக்கில் அவரது மாற்றுக்கம் பெற்றவர் (assignee) மீட்பதற்குத் தீர்ப்பு வழங்கப் பட்டுள்ளது. இன்னொரு வழக்கில் ஓர் அடைமானத்தில் அடைமானத் தேதியிலிருந்து 10 ஆண்டுகள் கழித்து அதே தேதியில் தான் மீட்க வேண்டும். அத் தினத்தில் மீட்காவிடின், மீண்டும் அடுத்த ஆண்டு ஒரு குறிப்பிட்ட தினத்தில்தான் மீட்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டிருந்தது. இஃது அடைமானத்தின் மீட்புத்தடையாகும் என்பதாக, சென்னை உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்புரைத்துள்ளது [சுப்பன் எதிர் ரங்கன் A.I.R. 1938 சென்னை, 405 (509).]

செலுத்தத் தவறும்போது தண்டனை விதிக்கும் நிபந்தனை: குறிப்பிட்ட தேதியில் செலுத்தத் தவறும்போது தண்டனை விதிக்கும் எந்த வாசகமும் மீட்புத்தடையெனக் கருதப்படும். மேற்கோளாகக் குறிப்பிட்ட தேதியில் கடனைச் செலுத்தத் தவறும்போது, அடைமானத் தேதியிலிருந்தே உயர்த்தப்பட்ட வட்டி கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்பது மீட்புத் தடையாகும் (சுந்தர் கோயா எதிர் சாம் கிருஷ்ணன், 34 I.A. 9). ஆனால் தவறும் தேதியிலிருந்து அதிக வட்டி வசூலிப்பது மீட்புத்தடையாகாது (சூர்ய நாராயண் எதிர் ஜெகேந்திர நாராயண், 20 கல்கத்தா, 360). எனினும், தவறும் தேதியிலிருந்து இல்லாமல் முதலிலிருந்தே அதிகவட்டி வசூலிப்பது, அது கட்டாயமாக எழுதிக் கொண்டிருந்தாலன்றி அல்லது அநியாயப் பேரமாக இருந்தாலன்றி, மீட்புதடை எனக் கருதப்பட மாட்டாது. சுவாதீன அடைமானத்தில் வாடகை வருமானங்கள் குறைவாக இருக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் வட்டி, இலாபங்களை வசூலிக்கலாம் (சர்ஃபாஸ்சிங் எதிர் உத்வாத்சிங் 4 லக்னோ, 147)

மேற்கண்டவற்றிலிருந்து மீட்புத்தடையைப்பற்றித் தெளிவாக உணர்ந்து கொள்ளலாம். இத்தகைய மீட்புத்தடையை நீதிமன்றங்கள் செயல்படுத்தா. மீண்டும் சுருங்கக் கூறின், அடைமான மீட்புத்தடை எதுவெனில், மீட்புரிமையை இழக்கச் செய்யும் வாசகங்கள், அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்திற்குப் பிறகு மீட்புரிமையை முழுமையாக இழக்கச் செய்யும் நிபந்தனைகள், அல்லது அப்போதிருக்கும் மீட்புரிமையைக் கட்டுப்படுத்தும் பேரங்கள், அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்தில் மட்டுமே மீட்புரிமையைச் செலுத்த வேண்டும், அதற்குப் பிறகு கிடையாது என்ற வாசகங்கள், அல்லது காரணமின்றி நீண்ட காலத்திற்கு எழுதப்படும் அடைமானங்கள், அல்லது அடைமானத்தை விற்பனையாக மாற்றச் செய்யும் வாசகங்கள், அல்லது செலுத்தத் தவறும்போது தண்டிக்கும் நிபந்தனைகள் போன்றவையாகும்.

அடைமானத்தில் கூடுதல் ஆதாயம்
(Collateral Advantage in a Mortgage)

கடனுகக் கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின்பேரில் வட்டியைத் தவிர வேறெந்த அனுகூலத்திற்காக எந்த நிபந்தனையையும் அடைமானம் பெறுபவர் விதிக்கக்கூடாது என்று தொடக்கத்தில் ஆங்கிலத் தகைமைநெறி நீதிமன்றங்கள் கூறிவந்தன. இப்போதிருப்பதைவிட, முன்பெல்லாம் நீதிமன்றங்கள் இதில் கடுமையாக இருந்தன. இச் சட்டங்கள் 1854ஆம் ஆண்டில் நீக்கப்பட்டன. எனினும், அடைமானம் பெறுபவர் கூடுதல் ஆதாயம், அல்லது கூடுதல் அனுகூலம் (Collateral advantage) பெறுவதை நீதிமன்றங்கள் ஏற்கவில்லை.

பிக்ஸ் எதிர் ஹாட்டி நாட் (1898) 67 L.J. Ch. 540) என்ற வழக்கில் முன்னைய வழக்குகள் எல்லாம் மறுபரிசீலனைக்குட்படுத்தப்பட்டன. கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான நிபந்தனைகள் மீட்புத் தடையாகச் செயல்பட்டாலோ, அல்லது மோசமானதாகவோ, அல்லது மற்ற ஒப்பந்தங்கள் போலன்றி நிறைவேற்ற முடியாத அளவிற்குக் கடுமையாகவோ இருந்தாலன்றிச் செல்லாமல் போகாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இது மது விற்பனையாளரிடம் ஐந்தாண்டுகளுக்குப் பொதுவிடுதியொன்று அடைமானம் வைக்கப்பட்டது. இதில் ஐந்தாண்டுக் காலத்திற்குக் கடன் இருக்கும்வரை, அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானம் பெற்றவர் அளிக்கும் பீர் தவிர, வேறெதையும் விடுதியில் விற்கக் கூடாது என்ற ஒப்பந்தமும் இருந்தது. இந்தக் கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம், மீட்சிக்குத் தடையாகவோ, அல்லது கடுமையாகவோ இல்லாமையால் இது செல்லும் என்று தீர்ப்புரைக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வழக்கில் கூறப்பட்ட சட்டக் கருத்து ஸ்டேன்ஸி எதிர் ஓயில்ட் (1889) 2 Ch. 475 என்ற வழக்கில் ஏற்கப்பட்டது. அடைமானக் காலத்தைத் தாண்டியும் இவை செல்லும் என்றும் இதில் கூறப்பட்டுள்ளது.

பிக்ஸ் எதிர் ஹாட்டி நாட் வழக்கில் கூறப்பட்டவை சற்று மாறுதலுடன் நோக்ஸ் எதிர் ரைஸ், பிராட்லி எதிர் காரிட் போன்ற மேல்சபை (House of Lords) வழக்குகளில் ஏற்கப்பட்டன. இவ் வழக்குகளின் விவரங்கள், கூடுதல் ஆதாயம்பற்றிய சட்ட விதிகளை அறிய நன்கு உதவி செய்யும். நோக்ஸ் எதிர் ரைஸ் (1902) A.C. 241. இவ்வழக்கில் குத்தகை பெற்ற கள்ளுக்கடையொன்றினை மது விற்பனையாளர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டது. இதில் இடம் பெற்றிருந்த ஒப்பந்த வாசகம் ஒன்றின்படி அசலோ, அல்லது வட்டியோ பாக்கியில் இருந்தாலும் இல்லாவிட்டாலும்

கண்டக்குள் அடைமானம் பெற்றவர்கள் அளிக்கும் மதுவினையன்றி வேறெதுவும் விற்கக்கூடாது. அடைமானக் கடன் செலுத்தப் பட்ட பிறகும் தமக்குக் கூடுதல் ஆதாயம் பெற உரிமையுண்டு என அடைமானம் பெற்றவர்கள் வாதிட்டனர். ஆனால், மேல்சபை இதை ஏற்கவில்லை. இது மீட்சித்தடையாகும் என்று கூறப் பட்டது. மேலும் கூடுதல் ஆதாயம் அடைமான மீட்புக்குப் பிறகும் கோரமுடியாது என்று உரைந்துள்ளது. இத் தீர்ப்பின்படி பார்த்தால் ஸ்டேன்லி வழக்குத் தீர்ப்பு ஒரு நல்ல தீர்ப்பாகும்.

பிராட்லி எதிர் காரிட், (190) A.C. 253: இவ் வழக்கில் ஒரு தேயிலைக் கம்பெனியில் பங்குகள் கொண்டிருந்த ஒருவர், கடனைப் பெறுவதற்காகப் பங்குகளை அடைமானம் வைத்தார். அத்துடன் கம்பெனியின் தேயிலையை அடைமானம் பெற்றவருக்கே விற்க முயலுவதாகவும், அவ்வாறு அவர் மூலமாக அன்றி, வேறு வழி யில் விற்றாலும் அதற்குரிய தரகினை அவருக்குத் தந்து விடுவ தாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். அடைமானக் கடன் அடைக்கப்பட்ட தும் அடைமானம் வைத்தவர், தமது தரகரை (அடைமானம் பெற்றவரை) மாற்றி விட்டார். ஒப்பந்தத்தை முறித்து விட்டதாக அடைமானம் பெற்றவர் வழக்குத் தொடுத்தார். மேல்சபையில் பெரும்பான்மையினர், இவ் வழக்கு நோக்ஸ் வழக்குத் தீர்ப்பின் அடிப்படையில் வருகின்றது. ஒப்பந்தம் மீட்புத்தடையாக இருப்பதால் அடைமானம் வைத்தவரைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று கூறினர்.

அதேபோன்று, சாமுவேல் எதிர் ஜெர் ராடிம்பர் அண்ட் உட்பேவிங் கார்ப்பரேஷன் லிமிடெட், (1904) A.C. 323 என்ற வழக்கிலும் கடன் திரும்பச் செலுத்தப்படும்போது, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பொருள் ஊறுபடுத்தப்படாமல் நிபந்தனைகளி லிருந்து கட்டுப்பாடற்றுக் கிடைக்கப்பெறவேண்டும் என்ற கருத்து வலியுறுத்தப்பட்டது.

இவ் வழக்குகளிலிருந்து அடைமானம் மீட்கப்படும்போது (1) ஊறுபடுத்தப்படாமல் சொத்து அடைமானம் வைத்தவருக்குத் திரும்ப அளிக்கப்படவேண்டும். (2) அடைமானம் பெற்றவர் பெற்றிருக்கும் நிபந்தனைகள் முடிவுக்கு வரவேண்டும். (3) நிபந்தனை களால் பெறப்பட்டிருக்கும் கூடுதல் ஆதாயம் அடைமானச் சொத்துப் பாதிக்கப்படவேண்டும் என்பது அவசியமில்லை என்ற கருத்துகள் தெளிவாகின்றன. மேலும், கூடுதல் ஆதாயம் அடை மான மீட்பைத் தாண்டியும் இருப்பதாக இருக்கக் கூடாது என்பதும் வலியுறுத்தப்பட்டது. இவ் வழக்குகளிலிருந்து, கடன்

அடைக்கப்பட்ட பின்னரும் சொத்தினை நிபந்தனை பெற முடியா வகையில் கூடுதல் ஆதாயம் கொடுக்கப்பட்டால், அது செல்லாதா என்ற கேள்வி எழுகின்றது. இக் கேள்வி, கிரக்லிங்கர் எதிர் நியூபெடகோனியா மீட் அண்ட் கோல்ட் ஸ்டோரேஜ் கம்பெனி லிமிடெட் (1914) A.C. 25, என்ற வழக்கில் எழுந்தது.

கிரக்லிங்கர் வழக்கு : இறைச்சி பதப்படுத்தும் கம்பெனி ஒன்று, உரோமஃதரகர் கம்பெனி ஒன்றிடம் அடைமானம்வழி கடன் பெற்றார்கள். அடைமானத் தேதியிலிருந்து ஐந்தாண்டுகளுக்கு அடைமானம் பெற்றவருக்கு அன்றி, வேறு யாருக்கும் செம்மறி ஆட்டுத்தோலை விற்கக்கூடாது என்ற நிபந்தனையும் இருந்தது. 1911-ல் கடன் அடைக்கப்பட்டு விட்டது. கடன் அடைக்கப்பட்டாலும் ஆட்டுத்தோலை வாங்குவது குறித்துத் தமக்கு வாங்கும் முன்னுரிமை (pre - emption) இருப்பதாக அடைமானம் பெற்றவர் வாதிட்டனர். வாங்கு முன்னுரிமைக்கான நிபந்தனை அடைமானப் பேரத்தின் ஒரு பகுதியாக இல்லாததால், கடனைப் பெறுவதற்காகக் கூறப்பட்ட இக் கூடுதல் ஆதாயம் செல்லக் கூடியது; அவர்களைக் கட்டுப்படுத்தும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. நிபந்தனை மோசமானதாக, அல்லது கடுமையானதாக இல்லாதபோது கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம் இருக்கலாம். ஆனால், அது மீட்க முடியாததாகச் செய்யக் கூடாது என்பதற்காக ஹால்டன் பிரபு இதில் உரைத்துள்ளார். இதன் விளைவு என்னவெனில், அடைமானம் வைப்பவர் கடன் பெறப்படும்போதே அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கூடுதல் ஆதாயம் அளிக்க ஒப்புக்கொள்ளலாம். எனினும், அது, (1) மோசமானதாகவோ அல்லது அநியாயமானதாகவோ இருக்கக் கூடாது. அல்லது (2) அடைமான மீட்பைத் தடுக்கும் தண்டனையாக இருக்கக் கூடாது. அல்லது (3) அடைமான மீட்பு உரிமைக்கு எதிராகவோ, அல்லது முரணாகவோ இருக்கக் கூடாது. கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம் மீட்புத்தடையாகுமா, இல்லையா என்பதைத் தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கொண்டு அறிய வேண்டும்.

கிரக் லிங்கர் வழக்கில் கூறப்பட்ட கருத்துகள் பின்னர், கியூபன் லாண்ட் அண்ட் டெவலெப்மெண்ட் கம்பெனி லிமிடெட் (1921) 2 Ch. 1472 என்ற வழக்கில் ஏற்கப்பட்டன. இந்தியச் சட்டத்தில் மீட்பு உரிமை காலத்தைத் தாண்டி அளிக்கப்படும் கூடுதல் ஆதாயம் செல்லக் கூடியதன்று என்பதாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. இந்தியச் சட்டத்தின்கீழ் அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தினை மீட்கும்போது அடைமானப் பொருளைக் கடனிலிருந்து மட்டுமன்றி மற்றெந்த கடப்பாடுகளிலிருந்தும் நிபந்தனையின்றி

விடுவிக்கப்படவேண்டும். மீட்பு உரிமையைப் பாதிக்காதவகையில் இருக்கும்வரை கூடுதல் ஆதாயம் ஏற்றுக் கொள்ளப்படுகின்றன. அடைமான மீட்பின்போது அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தில் எல்லா உரிமைகளையும் இழப்பார். கூடுதல் ஆதாயம் என்பது, குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம், விற்பனை, அல்லது வாங்கும் முன்னுரிமை போன்றவற்றைக் குறித்து இருக்கும்.

அடைமானம் வைப்பவருக்கும் அடைமானம் பெறுபவருக்கும் இடையில் குத்தகை இருப்பது சாதாரணம். அடைமானம் நடப்பில் இருக்கும் வரையில் கொடுக்கப்படும் குத்தகை ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்டிருக்கிறது. அடைமான மீட்பைத் தாண்டி அளிக்கப்படும் குத்தகை மீட்புத்தடையாகும். அன்கினேடு எதிர் சுப்பையா, 35 சென்னை, 744. இதைப்போல, அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிக்கப் பட்ட நிரந்தக் குத்தகையும் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை (சுப்பராவ் எதிர் மஞ்சப்பா, (1892) 16 பம்பாய், 705). இதைப்போலவே, முகமது மூஸ் எதிர் ஜீஜிபாய் என்ற வழக்கில், அடைமான மீட்பிற்குப் பிறகும் அடைமானம் பெற்றவர் நிரந்தரக் குடியாளாக (Permanent tenant) இருக்கவேண்டும் என்ற வாசகம் சொத்தினைத் திரும்பக் கட்டுப்பாடற்றுப் பெறத் தடுப்பதால், அது மீட்புத் தடைக்கு ஒப்பாகும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிக்கப்படும் வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தம் (Covenant for pre-emption), சொத்தினை வாங்குவதற்கான ஒப்பந்தத்திலிருந்து வேறுபட்டது. ஏனெனில், அடைமானம் பெற்றவருக்கு மட்டுமே விற்கவேண்டும் என்ற அவசியம் இல்லை. சொத்தினை விற்க முற்படும்முன், அடைமானம் பெற்றவருக்கு முதலில் கொடுக்க மட்டுமே இது கோருகிறது. எனவேதான், பல வழக்குகளில் இது மீட்புத்தடையாகும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இராமசாமிபட்டர் எதிர் சின்னன் ஆசாரி, (1901) 24 சென்னை, 449 என்ற வழக்கில், விலை நிர்ணயிக்கபடாமல் கொடுக்கப்படும் வாங்கும் முன்னுரிமை, மீட்புத்தடையாகாது என்று சென்னை உயர்நீதிமன்றம் உரைத்துள்ளது. எனினும், வாங்கும் முன்னுரிமைக்குறித்தான ஒப்பந்தம்பற்றி முடிவான கருத்து இன்னும் ஏற்படவில்லை. பல வழக்குகளில் இது மீட்புத்தடையாகும் என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது.

அடைமானம் பெற்றவர் ஆற்றும் பணிகளுக்குக் கொடுக்கப்படும் ஊதியத்திற்கான ஒப்பந்தம், அடைமான மீட்பினைத் தாண்டாத வரையில் மீட்புத்தடையாகாது. ஆலையின் மேலாளராகப் பணியாற்றும் அடைமானம் பெற்றவருக்கும் ஊதியம் கொடுப்பது

பற்றிய ஒப்பந்தம் செல்லக்கூடியதே என்று ஹோப்மில்ஸ் லிமிடெட் எதிர் சர் கோவான்ஜி (10 I.C. 748) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

காலிக்கனி வெங்கட்டராயன் எதிர் துனி ஜமின்தார் என்ற வழக்கில் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர் பழுது பார்ப்பதற்கும் மற்ற செலவுகளுக்கும் ஆண்டுதோறும் குறிப்பிட்ட தொகை அளிக்கப்படும் ஒப்பந்தம் மீட்புத்தடையாகாது என்று பிரிவி கௌன்சில் கூறியுள்ளது.

மற்ற உரிமைகள்

இதுவரை அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளில் தலையாய உரிமையாகிய மீட்புரிமையைப்பற்றிப் பார்த்தோம். மற்ற உரிமைகள் மீட்புரிமையுடன் தொடர்பு கொண்டவை. அடைமான மீட்பின் விளைவுகளிலிருந்து எழுபவை. அவையாவன: அடைமானம் மீட்கப்படும்போது அடைமான ஆவணம், மற்றும் அடைமானச் சொத்துத் தொடர்பான ஆவணங்களைப் பெறுவதற்கான உரிமை (பிரிவு 60), சுவாதீனம் அடைமானம் பெற்றவரிடம் கொடுத்திருந்தால் அதனைப் பெறும் உரிமை (பிரிவு 60, 62), அடைமானச் சொத்தை மீண்டும் தனக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யக் கோரும் உரிமை, ஆவணங்களைப் பார்வையிடும் உரிமை (பிரிவு 60B) ஒருவரிடமே இரண்டுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்கள் இருக்கும்போது ஏதாவது ஒன்றைக்கூட மீட்கும் உரிமை (பிரிவு 61), சொத்தில் வளர்ச்சி அபிவிருத்தி இருந்தால் அதனைப் பெறும் உரிமை (பிரிவு 63, 63(a), குத்தகைக்கான உரிமை (பிரிவு 65(A), மற்றும் அடைமான விகிதப்படி செலுத்தும் உரிமை (பிரிவு 81) ஆகிய இவற்றை விரிவாகக் காண்போம். 82

ஆவணங்களைத் திரும்பப் பெறுதல்

அடைமானம், அடைமானம் வைத்தவராலோ அல்லது வேறு யாராலோ மீட்கப்படும்போது, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்டிருந்த அடைமான ஆவணம், மற்றும் சொத்துத் தொடர்பான மற்ற ஆவணங்கள் ஆகியவற்றைத் திரும்பப் பெற உரிமையுண்டு. ஆனால், அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பச் செலுத்தாதவரை அவற்றைப் பெறமுடியாது. இதனை 60ஆவது பிரிவின் முதலாவது பத்தி தெளிவாகக் கூறுகிறது.

சுவாதீனத்தைப் பெறுதல்

அடைமானச் சொத்து அடைமானம் பெற்றவர் வசம் சுவாதீனத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அடைமான மீட்பின்

போது, தாம் எந்த நிலையில் சொத்தைக் கொடுத்தாரோ, அதே மாதிரி திரும்பப் பெற அடைமானம் வைத்தவருக்கு 60ஆவது பிரிவின் முதலாவது பத்தியின்படி உரிமையுண்டு. மேற்கோள்: இங்கிலீஷ் அடைமானம். 62ஆவது பிரிவு, சுவாதீன அடைமானத்தில் சுவாதீனம் பெறுவதைக் கூறுகிறது. அடைமானம் பெற்றவர் நிலத்தில் குத்தகை வகை ஏதாவது ஏற்படுத்தியிருந்தால் அவை அப்போது முடிவுக்கு வரும்.

சுவாதீன அடைமானம்: சுவாதீன அடைமானத்தில் எவ்வாறு சுவாதீனத்தைத் திரும்பப்பெறுவது என்பதுபற்றிய சிறப்பு விதிகள் 62ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளன. இவை 60ஆவது பிரிவுக்குத் துணைச் சேர்க்கையாகும். 60ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்படுபவை, எல்லா அடைமானங்களுக்குமான பொதுவான விதிகள். 62ஆவது பிரிவு, சுவாதீன அடைமானத்தை மட்டும் குறிப்பிடுகிறது. இப் பிரிவில் இரு வாசகங்கள் இருக்கின்றன. முதலாவது வாசகத்தின் படி அடைமானச் சொத்திலிருந்து வாடகை, வருமானங்களை அசலுக்காகவும் வட்டிக்காகவும் அடைமானம் பெற்றவர் எடுத்துக் கொள்ளும்படி கூறியிருக்கும்போது, வாடகை, வருமானங்கள் மூலம் அடைமானக் கடன் அடைக்கப்படும்வரை அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருக்க உரிமையுண்டு [நரசிம்மன் எதிர் கேசய்யா, (A.I.R. 1925 சென்னை, 825)]. அவ்வாறு அடைக்கப்படும் முன் சுவாதீனம் பெற முடியாது. முதலாவது வாசகம், பணம் செலுத்தப்படுவதற்குக் குறிப்பிட்ட காலம் குறிப்பிடப்படாமல், சொத்தின் வாடகை, வருமானங்கள் கடனுக்குச் செலுத்தப்படு வதையே கூறுகிறது (திரு ஞானம் எதிர் நல்லதம்பி, 16 சென்னை, 486). வாடகை வருமானங்கள்மூலம் கடன் அடைபட்டவுடன் சுவாதீனத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். இதுபோன்ற அடைமானங்களில், எப்போது வாடகை வருமானங்கள்மூலம் கடன் அடைபடும் என்று சரியாகக் (நுட்பமாக) கூற முடியாது. எனவே தான், இதில் காலத்தைக் குறிப்பிடுவது சற்றுக்கடினம். அப்படியே காலத்தைக் குறிப்பிட்டாலும், அஃது ஒப்பந்தத்தின் கருவாகாது. அவ்வாறு காலம் குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கும்போது வாடகை வருமானங்கள்மூலம் அக் காலத்திற்கு முன்பே கடன் அடை பட்டிருந்தால், அக் காலம் முடிவடைவதற்கு முன்பே சுவா தீனத்தை அடைமானம் வைத்தவர் பெறலாம்.

இரண்டாவது வாசகத்தின்படி, சொத்தின் வாடகை வருமானங் களிலிருந்து, வட்டியையோ அல்லது அடைமானப் பணத்தில் பகுதியையோ தீர்க்குமாறு கூறியிருக்கும்போது, அசல் தொகை அல்லது மீதி அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதற்கான

ஆவணத்தில் காலம் ஒன்றைக் குறிப்பிடலாம். இது போன்ற வற்றில் அத்தகைய காலம் கடந்த பிறகே மீதிப் பணத்தைச் செலுத்திச் சுவாதீனம் பெறமுடியும். அக் காலம் முடிவடையும் முன்பு மீட்கமுடியாது. காலம் ஏதும் குறிப்பிடப்படவில்லையெனின், எப்போது வேண்டுமானாலும் மீதிப்பணத்தைச் செலுத்திவிட்டுச் சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

சுவாதீன அடைமானத்தில் மூன்று வகைகள் உண்டு என்பதை முன்பே பார்த்திருக்கிறோம். அவையாவன: (1) வாடகை வருமானங்களை வட்டிக்காக எடுத்துக் கொள்ளுதல்; (2) அவற்றை அசலுக்காகவும் வட்டிக்காகவும் எடுத்துக் கொள்ளுதல்; (3) அசல் அல்லது வட்டியின் ஒரு பகுதிக்கு, அல்லது இரண்டின் ஒரு பகுதிக்கு எடுத்துக் கொள்ளுதல். இதில், 62ஆவது பிரிவின் முதல் வாசகம் இரண்டாவது வகையையும், இரண்டாவது வாசகம் முதலாவது மற்றும் மூன்றாவது வகையையும் குறிப்பிடுகின்றன. முன்னதில் எத்தகைய காலக் கெடுவும் நிர்ணயிக்கப்படுவதில்லை.

மூன்றாமவருக்கு மாற்றியளிக்குமாறு அடைமானம் பெற்றவரைக் கோரும் உரிமை

பிரிவு 60(a), தாம் குறிப்பிடும் நபர்களுக்கு அடைமானக் கடனையும் அடைமானச் சொத்தையும் மாற்றியளிக்கும்படி அடைமானம் பெற்றவரைக் கட்டாயப்படுத்தும் உரிமையை அடைமானம் வைத்தவருக்கு வழங்குகிறது. 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் சேர்க்கப்பட்ட இவ் வாசகம், ஆங்கிலச் சட்டம் 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்தின் 95ஆவது பிரிவின் அடிப்படையில் அமைந்தது. தமக்கே திரும்ப மாற்றாமல், தாம் குறிப்பிடும் வேறு நபருக்கு அடைமானக் கடன் மாற்றாக்கம் செய்யும்படி அடைமானம் பெற்றவரை அவர் கோரலாம். இதில் அடைமானம் பெற்றவரின் கடன் அடைக்கப்படுகிறது இதை வேறொருவருக்கு மாற்றும்படி மட்டும் அவரை இப் பிரிவு கோருகிறது. இஃது அடைமானம் வைத்தவருக்கு உதவி செய்யும் நோக்கத்துடன் அமைந்தது, அதே ஈட்டுறுதியின்மீது மற்றொரு கடனைப் பெற்று முதல் கடன் அடைக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானம் வைத்தவருக்கு மாற்றிக்கொடுத்து மீண்டும் அவர் புதியதாகக் கடன் கொடுப்பவருக்கு மாற்றுவதனால் ஏற்படும் வீண்சிரமம், பணச் செலவு இவற்றைத் தவிர்க்கலாம். இவ் வுரிமையை அடைமானம் வைத்தவர், மற்றும் அவர்மூலம் உரிமை கோருபவர் ஆகியோர் மட்டுமன்றிப் பின் அடைமானம் வைத்தவரும் கோரலாம். ஆனால், இவ் வுரிமையை அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது கோரமுடியாது.

ஆவணங்களைப் பார்வையிடும் உரிமை

அடைமானம் பெற்றவரின் பாதுகாப்பில் இருக்கும் ஆவணங்களைப் பார்வையிட்டவோ, அல்லது அவற்றின் நகலை எடுத்துக்கொள்ளவோ அடைமானம் வைத்தவருக்குப் பிரிவு 60 (b)-ன்படி உரிமையுண்டு. இவ் வுரிமையை மீட்புரிமை இருக்கும்வரைதான் செலுத்த முடியும். இவ் வுரிமை 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாக ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது. இதற்குரிய செலவுகளை அடைமானம் வைத்தவரே ஏற்கவேண்டும்.

சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை

(Consolidation)

அடைமானம் வைத்தவருக்கு அடுத்துள்ள உரிமை சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமையைப்பற்றியது. அதாவது, இவ் வுரிமைக்கு எதிரான உரிமை கோருவது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 61ஆவது பிரிவு இதுபற்றிக் கூறுகிறது. அடைமானம் பெற்றவர், தம்மிடம் ஒருவர் பல அடைமானங்கள் வைத்திருக்கும் போது, எல்லா அடைமானங்களையும் ஒரே சமயத்தில் மீட்க வேண்டுமென்று அடைமானம் பெற்றவர் கோரும் உரிமைதான், சேர்ந்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை எனப்படும். அடைமானம் பெற்றவர், இவ் வுரிமையைச் செலுத்தும்போது அடைமானம் வைத்தவர், மற்ற அடைமானங்களை மீட்காமல் ஒரே ஓர் அடைமானத்தை மட்டும் மீட்க முடியாது.

சேர்ந்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை ஒழிப்பு : 1882-க்கு முன்னர், ஆங்கிலச் சட்டத்தில், ஒருவர் இரு சொத்துகளை A-யிடம் அடைமானம் வைத்திருக்கும்போது, Xஐ மீட்காமல் Yஐ மட்டும் மீட்கச் முடியாது என்று வரையறுத்துள்ளது. இந்தச் சேர்ந்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை, ஜென்னிங்ஸ் எதிர் ஜோர்டான், (1881) 51 L.J. Ch. 129 (130) என்ற வழக்கில் விரிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. இக் கோட்பாடு, சொத்து மாற்று உரிமை சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பு, இந்தியாவிலும் செயல்படுத்தப்பட்டு வந்தது. 1881ஆம் ஆண்டு மாற்றளிப்புச் சட்டம் (Conveyancing Act 1881), இந்தச் சேர்ந்து மீட்கச் செய்யும் உரிமையை ஒழித்து விட்டது. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஆவணங்களிலிருந்து தோன்றினலொழிய இதனைச் செயல்படுத்த முடியாது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 61ஆவது பிரிவும் இக் கோட்பாட்டை ஏற்கவில்லை.

61ஆவது பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுச் திருத்தச் சட்டத்தினல் திருத்தப்பட்டது. இப்போதுள்ள சட்ட வாசகங்கள் 1929ஆம்

ஆண்டில் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டவை. அஃது இரண்டு அடைமானங்களை ஒன்றாக மீட்கச் செய்யும் உரிமை ஒழிப்பை மட்டுமே குறித்து இருந்தது. எனவே, அப்பொழுது அடைமானம் பெற்றவர், பல அடைமானங்களை ஒன்றாக இணைத்து மீட்கும்படி அடைமானம் பெற்றவரை வலியுறுத்த முடிந்தது. 61ஆவது பிரிவின் புதிய வாசகங்கள் இந் நிலையை மாற்றி, அடைமானங்கள் இரண்டாக இருந்தாலும் சரி, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டனவாக இருந்தாலும் சரி, அடைமானம் பெற்றவர் இவ் வுரிமையைக் கோர முடியாது என்று கூறுகிறது. அதாவது, 61ஆவது பிரிவு என்ன கூறுகிறது என்றால், ஒருவர், இரண்டு அல்லது அவற்றுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களை எழுதிக் கொடுத்திருந்தால், மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, ஏதாவது ஓர் அடைமானத்தைத் தனியாகவோ, அல்லது எவையேனும் இரண்டு அல்லது அவற்றுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களைச் சேர்த்தோ மீட்கலாம் என்பதையே கூறுகிறது. இப் பிரிவின்படி அடைமானம் பெற்றவர், எல்லா அடைமானங்களையும் சேர்த்தே மீட்கவேண்டும் என்று அடைமானம் வைத்தவரை வற்புறுத்த முடியாது. இக் கோட்பாடு இப் பிரிவின் கீழ் ஏற்பட்டுவிட்டது.

மாறுபட்ட ஒப்பந்தம்: 61ஆவது பிரிவில் கூறப்படுபவை அடைமானம் வைத்தவருக்கு உதவி செய்யும் நோக்கத்துடன் அமைந்தது. சேர்ந்து மீட்கக் கோரும் உரிமையை மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோதுதான் செயல்படுத்த முடியும். 61ஆவது பிரிவில் மாறுபட்ட ஒப்பந்தங்களையும் ஏற்படுத்திக்கொள்ளும் சுதந்திரத்தையும் கொடுக்கிறது. ஆனால், இத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தெளிவாக வெளிப்படையாகக் கூறப்படவேண்டும். இஃது அடைமான மீட்புத் தடையாகாது (ஜுகேஸ் எதிர் அடாஃப் சந்த், 8 பாட்னா. 68), மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது அடைமானம் வைத்தவர் ஏதாவது ஒன்றை மீட்பதாக இருந்தால், எந்த அடைமானத்தை மீட்க விரும்புகிறார் என்பதைத் தெளிவாகக் கூறவேண்டும்.

61ஆவது பிரிவைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனின், கீழ்க்கண்ட தேவைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும். (1) மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இருவரிடையே இல்லாமல் இருக்கவேண்டும். (2) பல அடைமானங்கள் ஒருவரிடமே வைக்கப்படவேண்டும். (3) அடைமானம் வைப்பவரும் ஒருவராக இருக்கவேண்டும்.

ஈட்டுறுதியில்லாக் கடன்களைச் சேர்த்து மீட்டல்: 61ஆவது பிரிவு, அடைமானங்களை இணைத்து மீட்கக் கோரும் ஒப்பந்தங்களையும்

அனுமதிக்கிறது. அதாவது அடைமானம் வைத்தவர், தமக்குள்ள உரிமையை விட்டுக் கொடுக்கலாம். ஆனால், அடைமானக் கடன்களுடன் ஈட்டுறுதியில்லாமல் பெறும் கடன்களையும் (Unsecured debts) சேர்ப்பதைப்பற்றி 61ஆவது பிரிவு ஒன்றும் கூறவில்லை. ஒருவர், அடைமானம் ஒன்றை எழுதிக்கொடுத்துவிட்டு, அவரிடமே மற்றொரு சாதாரணப் பணக்கடனைப் பெறுகிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். (இரண்டாவது) பத்திரத்தில், இரண்டாவது கடனை அடைக்காமல் அடைமானத்தை மீட்கக் கூடாது என்ற வாசகம் இருந்தால், அதனைச் செயல்படுத்த முடியாது (சியோ சங்கர் எதிர் பார்மா மாடான், 26 அலகாபாத், 559; லல்லுசிங் எதிர்ராம் நந்தன், 124 I.C. 733). அடைமானத்தை மீட்பதற்கு ஈட்டுறுதியில்லாக் கடன்களைச் செலுத்தவேண்டுமென்ற இந்த முன் நிபந்தனை நீதி, நேர்மை, நன்மனச்சான்று ஆகியவற்றுக்கு முரணானது (லல்லுசிங் எதிர் ராம்நந்தன், 124. I. C. 733). ஆங்கிலச் சட்டமும் இதுவேயாகும்.

ஆனால், முன்னைய கடன் ஈட்டுறுதி இல்லாத ஒன்றாகவும் பின்னைய கடன் ஈட்டுறுதியுடன் கூடியதாகவும் இருப்பதாக வைத்துக் கொள்வோம். அடைமான ஆவணத்தில், முன்னைய சாதாரணப் பணக்கடனைத் தீர்க்காமல், அடைமானத்தை மீட்கக் கூடாது என்ற வாசகம் இருந்தால், அதனைச் செயல்படுத்தலாம். ஏனென்றால், முன்னைய கடன்பற்றிய வாசகம் அடைமானப் பேரத்தின் ஒரு பகுதியாகும் (ஹரி எதிர் விஷ்ணு, 28 பம்பாய், 349 (361) F.B.). ஈட்டுறுதிக் கடனும் ஈட்டுறுதியில்லாக் கடனும் ஒரே சமயத்தில் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தாலும் முடிவு இதுவேதான் [சுந்தர் எதிர் பாபுஜி, 18 பம்பாய், 755 (757)].

அடைமானம் பெற்றவர், தனது ஈட்டுறுதிகளைச் செயல்படுத்துதல்; சேர்ந்து மீட்கக்கோரும் உரிமை ஆகியவற்றைப்பற்றிப் பிரிவு 67(A)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. 61-ல் கூறப்படுபவற்றுக்கு எதிர்ப் பகுதியாகும். இஃது அடைமானம் பெற்றவர், ஈட்டுறுதியை நிறைவேற்றுவதுபற்றிக் கூறுகிறது. பல தேதிகளில் எழுதப்பட்ட பல அடைமானங்களை ஒருவரிடமிருந்து பெற்றிருப்பவர் எல்லா அடைமானங்களையும் இணைத்தே வழக்குத் தொடரவேண்டும் என்று இப் பிரிவு அடைமானம் பெற்றிருப்பவரை வற்புறுத்துகிறது. அவ்வாறு ஒன்று சேர்க்கத் தவறினால், இரண்டாது வழக்கினைத் தொடர முடியாது.

67A, 1929ஆம் ஆண்டு 20 ஆவது திருத்தச் சட்டத்தினால் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்றாகும். இப்பிரிவு, புதிதாகச் சேர்க்கப்படும்முன், இவ் வுரிமை குறித்துக் கருத்துவேற்றுமைகள் நிலவின. இவ் வேற்றுமைகளை அகற்றவே, இப் பிரிவு இயற்றப்பட்டது. இப்

பிரிவு, அடைமானம் வைத்தவருக்கு உதவி புரியும் நோக்கத்துடனே ஏற்படுத்தப்பட்டதாகும். ஒவ்வொரு வழக்கு மூலத்திற்கும் தனியான வழக்குத் தொடரப்படவேண்டும் என்ற நடைமுறை விதியையும் மீட்புரிமையையும் மீட்பு அடைப்பும் ஒரே சமயத்தில் நடைபெறவேண்டும் என்ற விதியையும் மீறிச் செயல்படுகின்றது. எனினும், இப் பிரிவு, அடைமானம் பெற்றவர், 67 ஆவது பிரிவின் கீழ்ப் பெறும் ஒரே வகையான தீர்ப்பாணைகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். எனவே, இரு அடைமானங்களில் ஒன்றினைக் குறித்து விற்பனைக்கான தீர்ப்பாணையும் மற்றொன்றினைக் குறித்து, மீட்பு அடைப்பிற்கான தீர்ப்பாணையும் பெறவேண்டியிருந்தால், இரு அடைமானங்களுக்கும் ஒரே வழக்குத் தொடர வேண்டியதில்லை. இதைப்போலவே, ஒரே நீதிமன்றத்தில் எல்லா வழக்குகளையும் தொடரமுடியாத போதும், இப் பிரிவினைப் பயன்படுத்த முடியாது (தாகீன் எதிர் கோபாடின், A.I.R. 1939 இரங்கூன், 247).

61ஆவது பிரிவின்கீழ் அடைமானங்களைச் சேர்த்து மீட்கும் உரிமை ஒழிக்கப்பட்டாலும், 67(a)ஆவது பிரிவின்கீழ் அடைமானம் பெற்றவருக்கு எதிராக இது சுமத்தப்படுகிறது. சுருங்கக்கூறின், ஒருவர் ஒரு சொத்தின்மீது, அல்லது வெவ்வேறு சொத்துகளின்மீது பல அடைமானங்களை வைத்திருக்கும்போது, அடைமானம் வைத்தவர், அவற்றைத் தனித்தனியாக மீட்க உரிமையுண்டு. ஆனால், அடைமானம் பெற்றவரோ, அவற்றின்மீது தனித்தனியாக வழக்குத் தொடர முடியாது. அவற்றையெல்லாம் ஒன்று சேர்த்தே வழக்குத் தொடரவேண்டும்.

67 (a)ஆவது பிரிவு, முன்பு கூறியபடி அடைமானம் வைத்தவருக்கு நன்மையளிக்கும் விதத்தில் இயற்றப்பட்டதாகும். எனினும், அடைமானம் வைத்தவர் இவ் வுரிமையை விட்டுக் கொடுக்கலாம் (Waive). அதாவது, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராகவும் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம். அடைமானம் பெற்றவரைப் பல அடைமானங்களை ஏதாவது ஒன்றைக்கூட, நிறைவேற்ற அவருக்கு அதிகாரம் கொடுக்கலாம். இத்தகைய ஒப்பந்தம் அடைமானம் வைத்தவரையும் மற்றும் 91ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட அடைமான மீட்புக்கு உரிமை கொண்ட எல்லாரையும் கட்டுப்படுத்தும்.

அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி
(Accession to Mortgaged Property)

அடைமானம் வைத்தவர் பெறும் உரிமைகளில் அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெறுவதும் ஒன்று. இதனை 63ஆவது

பிரிவு கூறுகிறது. சொத்து வளர்ச்சி (Accession) என்றால், இயற்கை வளர்ச்சியாலோ மானிட முயற்சியாலோ ஏற்கெனவே இருக்கும் சொத்துக் கூடுதலாவதாகும். ஆற்று நீர் அல்லது கடல் நீரால் மண் சேர்ந்து நிலம் விரிவடையலாம். அல்லது நிலத்தில் கட்டடங்கள் போன்றவற்றைக் கட்டலாம். இவையாவும் சொத்தின் வளர்ச்சியாகும்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில் பொதுவாக ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட விதி என்னவென்றால், அடைமானம் பெற்றவர் சேர்த்த வளம் யாவும் அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியெனக் கருதப்பட வேண்டும். அவை, அடைமான மீட்புக்கு உட்பட்டவை என்பதே [மகேஸ்வர் எதிர் பாபுராம், 60 I.C. 308 (309)]. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது, அடைமான மீட்பின்போது அடைமானம் ~~பெற்றவர்~~ சொத்தின் வளர்ச்சியையும் பெறலாம். இக் கோட்பாடு (சொத்தின்) 'பெருக்கம் மூலத்தையே சேரும்' (~~Accession Credit Principles~~) என்ற லத்தீன் முதுமொழியை அடிப்படையாகக் கொண்டு அமைந்தது.

சொத்தின் வளர்ச்சி இரு வகைகளில் ஏற்படலாம். (1) இயற்கை வளர்ச்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி; (2) மானிட முயற்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி என இரண்டு வகையாம். இவையாவும் பிணையத்தின் வளர்ச்சியாகும். நதியின் மாறுபட்ட போக்கினால் சில நேரங்களில் நிலம் அதிகப்படுவதுண்டு. இஃது இயற்கைச் செயலால் ஏற்படுவது. மானிட முயற்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி என்பது, இயற்கையின் செயலாலன்றி, கடினமான உழைப்பால் வளமேற்படுவது. நிலத்தில் கட்டடம் கட்டுவது, பழத்தோட்டங்கள் அமைப்பது போன்றவை யாவும் அடைமானம் நடப்பில் இருக்கும்போது பெறப்பட்டனவாக இருக்கவேண்டும்.

இந்தியப் பொறுப்புரிமைச் சட்டத்தின் 90ஆவது பிரிவிலும் இது போன்ற விதி கூறப்படுகிறது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 70ஆவது பிரிவு, அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சொத்தின் வளர்ச்சி குறித்த உரிமையைக் கூறுகிறது.

<u>மானிட முயற்சியால் பெறப்பட்ட சொத்து வளர்ச்சி (Acquired accession)</u>:–63ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி, மானிட முயற்சியால் பெறப்பட்ட சொத்து வளர்ச்சியை, அதாவது அடைமானம் பெற்றவரின் உழைப்பினால், செலவினால் ஏற்பட்ட சொத்து வளர்ச்சியைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இவற்றை இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கலாம். (1) மூலத்திலிருந்து தனியாகப்பிரித்து எடுக்கக் கூடிய வளர்ச்சி. (2) மூலத்திலிருந்து தனியாகப் பிரித்து எடுக்க

முடியாத வளர்ச்சி. முதலாவதைப் பொறுத்தவரையில், தாம் விரும்பினல் அடைமானச் சொத்துடன் இவ் வளர்ச்சியையும் அடைமானம் வைத்தவர் எடுத்துக் கொள்ளலாம். அல்லது எடுத்துக் கொள்ளாமல் விடலாம். அவ்வாறு எடுத்துக்கொள்ள விரும்பினல், அவ் வளர்ச்சியைப் பெறுவதற்கு ஏற்பட்ட செலவினை அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிக்கவேண்டும் (குதாதாத் எதிர் இரிதார், 42 I.C. 468). இரண்டாவதைப் பொறுத்தவரை இவ் வளர்ச்சிகள் மூலத்துடன் அடைமானம் வைத்தவருக்கு அளிக்கப்படவேண்டும். சொத்தின் பாதுகாப்பிற்காக, அல்லது அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் இவை ஏற்பட்டிருந்தால், இவற்றிற்கான செலவினை அடைமானம் வைத்தவர் அளிக்கவேண்டும். எனவே, அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெற்றுக்கொள்ள விரும்பினல், செலவுத் தொகையைக் கொடுப்பது, வளர்ச்சி பிரிக்கக்கூடிய வளர்ச்சியா, அல்லது பிரிக்க முடியாத வளர்ச்சியா என்பதைப் பொறுத்ததாகும்.

செலவுத் தொகை : சொத்தின் வளர்ச்சியை அடைமானம் வைத்தவர் பெற விரும்பும்போது, அதற்கான செலவுத்தொகையை அடைமானம் பெற்றவர் பெற உரிமையுண்டு. அப்போதைய மார்க்கெட் நிலவரப்படியான மதிப்பைப் பெறமுடியாது. சொத்தின் வளர்ச்சி பிரிக்க முடியாத ஒன்ருக இருக்கும்போது, அடைமானம் வைத்தவர், அதையும் பெற்றே தீரவேண்டும். ஆனல், எல்லா நேரங்களிலும் செலவுத் தொகையை அளிக்கவேண்டியதில்லை. (1) அழிவு, இழப்பு, அல்லது விற்பனை இவற்றிலிருந்து சொத்தைப் பாதுகாப்பதற்கு வேண்டியதைச் செய்திருக்கும்போதும், (2) அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் செய்திருக்கும் போதும்தான், செலவுத் தொகையை அளிக்கவேண்டும். ஒரு வழக்கில், சுவாதீனம் பெற்ற அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தில் சில தோட்டங்களை அமைத்தார். ~~அவை~~ சொத்திற்குக் குந்தகம் விளைவிக்காமல் ~~பார்க்க~~ முடியாததாக அமைந்துவிட்டது. மேலும் அழிவு, இழப்பு, அல்லது விற்பனை ஆகிய இவற்றிலிருந்து பாதுகாப்பதற்காக ஏற்படுத்தப்படவில்லை. இதற்காக அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலும் பெறப்படவில்லை. எனவே, அடைமானம் வைத்தவர் தோட்டத்தையும் சேர்த்து எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்றும், அடைமானம் ~~வைத்தவர்~~ இழப்பீடு பெற, உரிமைபெற உரிமையில்லை என்றும் தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது [சுபேதா எதிர் சியோசரண், 22 அலகாபாத், 83 (85)]. இதைப்போல, சம்மோ எதிர் வாகீத் (1883 A.W.N. 208) என்ற வழக்கில் அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலின்றிக் கட்டடம் ஒன்று சொத்தில் கட்டப்பெற்றது. இஃது எவ்விதத்திலும் சொத்தைப் பாதுகாக்கத் தேவையற்றதாக இருந்தது. எனவே,

கட்டடம் கட்டியதற்கான செலவினைப் பெறமுடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

அடைமானம் வைத்தவர், செலவுத்தொகையைச் செலுத்த வேண்டியிருக்கும்போது, செய்த செலவுக்கு வட்டியும் செலுத்த வேண்டும். இஃது அசல் தொகைக்கு ஒப்புக்கொண்ட வட்டி அளவுக்கு இருக்கவேண்டும். வட்டி ஏதும் நிர்ணயிக்கப்படவில்லை எனில், ஒன்பது சதவித வட்டியை அளிக்கவேண்டும்.

சொத்து அபிவிருத்தி
(Improvements to Property)

சில நேரங்களில் அடைமானம் பெற்றவரால் செய்யப்பட்டவை சொத்தின் வளர்ச்சியெனக் கருதப்படாமல் சொத்தின் அபிவிருத்தி, அல்லது சொத்தின் மேம்பாடு எனக் கருதப்படும். 1929ஆம் ஆண்டுவரை இது குறித்துத் தனியாக வாசகம் ஏதும் இயற்றப்படவில்லை. 63 அல்லது 72ஆவது பிரிவுகளின்கீழ்க் கவனிக்கப்பட்டு வந்தது. ஆகவே, இது குறித்துத் தனியாகச் சட்டவிதிகள் 63 (A) என்று புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட பிரிவின்கீழ் 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினுல் ஏற்படுத்தப்பட்டன.

இது குறித்த பொதுவான விதி என்னவென்றால், அடைமானம் வைத்தவர், தன்விருப்பம்போல் மேம்பாடுகளை ஏற்படுத்தி விட்டு அதற்காக அடைமானம் வைத்தவரிடம் செலவுத் தொகையைப் பெறக்கூடாது என்பதுதான். 63 (A)ஆவது பிரிவின் கீழ் மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது, சுவாதீனத்தி லிருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தினை அபிவிருத்தி செய்தால், அடைமான மீட்பின்போது எந்த அபிவிருத்தியும் பெறலாம். ஆனால், சில நேரங்களில் இதற்காக அடைமானம் பெற்றவர் செய்த செலவினைக் கொடுக்கவேண்டும். அவையாவன: சொத்தினை, (1) அழிவு, அல்லது படுமோசமாகப் போவதிலிருந்து பாதுகாப்பதற்கு, அல்லது (2) ஈட்டுறுதி போதாததாக ஆகும் போது தடுப்பதற்கு, அல்லது (3) அரசின் ஆணைக்கு இணங்க நடவடிக்கை எடுப்பதற்குச் செலவு செய்து அபிவிருத்தி ஏற்படுத் தினுல், அதற்கான செலவுத் தொகையையும் வட்டியையும் 63ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டதுபோல் அடைமானம் பெற்ற வருக்கு அளிக்கவேண்டும். மற்ற நேரங்களில் அளிக்கவேண்டிய தில்லை.

அபிவிருத்திச் சொத்தின் தன்மை, மதிப்பு ஆகியவற்றுக்கு ஏற்றபடி இருக்கவேண்டும். இல்லாவிடின், அடைமானத்தை மீட்க முடியாதபடி செய்யும் தடையாக அஃது ஆகிவிடும். அதாவது,

அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தை மீட்க முடியாத அளவுக்கு நிறைய செலவுகள் சொத்தில் செய்தல் கூடாது. ஒரு வழக்கில் அடைமானத் தொகையைப்போல் ஐந்து மடங்குத் தொகை செலவு செய்யப்பட்டது. இதனை நீதிமன்றம் ஏற்கவில்லை (ராமப்பா எதிர் செவ்வப்பா, 52 பம்பாய், 307).

சொத்தினைப் பாதுகாப்பதற்காகச் செலவினைச் செய்யும்போது, அந்தச் செலவுத் தொகையை அடைமானம் பெற்றவர் பெறலாம். இயற்கையின் செயலால் கிணறு ஒன்று தூர்ந்துபோனபோது, அதனைச் சரி செய்ய செலவு செய்யப்பட்டது. இத் தொகையைப் பெற அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமை உண்டு (துர்காசிங் எதிர் தவ்ரங் 17 அலகாபாத், 282). ஆனால், அடைமான நிலத்தில் மரங்கள் நடுவது, சொத்தைப் பாதுகாப்பதற்கு என்று சொல்ல முடியாது [ரகுநந்தன் எதிர் ரகுநந்தன், 43 அலகாபாத், 638 (643 F.B.)].

இப் பிரிவில் [63(A)] கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராகக்கூடத் தரப்பினர் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம். இதனைச் சட்டம் தடை செய்யவில்லை.

குத்தகைக்கு விடும் உரிமை

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 65(A), அடைமானம் வைத்தவருக்குச் சில நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டுச் சொத்தைக் குத்தகைக்கு விடும் உரிமை உண்டு என்று கூறுகிறது. இப் பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாகப் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டதாகும்.

1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன் இதுபற்றிய சட்டம் தெளிவாக இல்லை. மூன்று வகையான கருத்துகள் பல்வேறு நீதிமன்றங்களினால் கூறப்பட்டிருந்தன. இக் கருத்து வேறுபாடுகள் இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றத்தின் காமாசஷிய நாராயண்சிங் பகதூர் எதிர் சோகன்ராம், (A.I.R. 1952 S.C. 401) என்ற தீர்ப்பின்மூலம் தீர்க்கப்பட்டது. இப் பிரிவிற்கு முன்மேவு தன்மை தரப்படவில்லை. எனவே, 1-4-1930-க்கு முன் எழுதப்பட்ட குத்தகைகளுக்கு அப்போது இருந்த சட்டமே பொருந்தும் (மாங்களு எதிர் சாராகேஸ்வர் நாத் (A.I.R. 1967 S.C. 1890).

இனி, இப் பிரிவு என்ன கூறுகிறது என்று பார்ப்போம். முதலாவது உட்பிரிவு, இரண்டாவது உட்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டுச் சட்டப்பூர்வச் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் வைத்தவருக்குக் குத்தகை அளிக்கும் உரிமையை வழங்குகிறது. இரண்டாவது உட்பிரிவு நிபந்தனைகளைக் கூறுகிறது.

இந்த நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டுக் குத்தகை அளிக்கப்பட்டால், அஃது அடைமானம் பெற்றவரைக் கட்டுப்படுத்தும். குத்தகை அளிப்பதற்கு அடைமானம் வைத்தவர் வசம் 'சட்டப்பூர்வ' சுவாதீனம் இருப்பது அவசியம். இப் பிரிவில் கூறப்படும் நிபந்தனைகளாவன:

1. குத்தகையானது சொத்தைப் பார்த்துக் கொள்ளும் போது விடப்படுவதாகவும் உள்ளூர்ச் சட்டம் வழக்காறு ஆகியவற்றுக்கு உட்பட்டும் விடப்படவேண்டும்.

2. குத்தகை, நல்ல வாடகைக்கு (வாரத்திற்கு) விடப்படுவதாக இருக்கவேண்டும். இதற்காக முன்பணம் ஏதும் முன்னதாகக் கொடுக்கப்படக்கூடாது.

3. குத்தகையை மீண்டும் புதுபிக்க ஒப்பந்தம் ஏதும் இருக்கக் கூடாது.

4. குத்தகையானது எழுதப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு மாதங்களுக்கு அப்பால் இயங்கக் கூடியதாக இருக்கக் கூடாது.

5. கட்டடங்களின் குத்தகையப் பொறுத்தவரை மூன்று ஆண்டுகளுக்குமேல் அஃது இருக்கக்கூடாது. வாடகையைச் செலுத்துவதற்கான ஒப்பந்தமும் வாடகை செலுத்தத் தவறும் போது மீண்டும் (சுவாதீனத்தை) எடுத்துக்கொள்ளும் ஒப்பந்தமும் அதில் இடம் பெற்றிருக்கவேண்டும்.

இப் பிரிவில் கூறப்படுவனவற்றுக்கு எதிராகக்கூட, ஒப்பந்தம் ஒன்றினைத் தரப்பினர் ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம். இப் பிரிவில் கூறப்படுவன மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தரப்பினரிடையே இல்லாத போதுதான் கட்டுப்படுத்தும்.

அடைமானம் வைக்கப்பட்ட குத்தகையைப் புதுப்பித்தல் : அடைமானம் வைக்கப்பட்டுச் சொத்து, குத்தகையாக இருந்து அக் குத்தகையை அடைமானம் பெற்றவர் புதுப்பிக்கும்போது மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது, அடைமான மீட்பின் போது, அதன் பயனையும் அடைமானம் பெற்றவர் பெற உரிமையுண்டு. 64ஆவது பிரிவு, இது குறித்த சட்ட விதியைக் கூறுகிறது. குத்தகையைப் புதுப்பித்தலைச் சொத்தின் வளர்ச்சி என்றே கருத வேண்டும். எனவே, இதற்கான செலவுத் தொகையைப் பெற அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு. இது, பிரிவு 72 (c)-ல் தெளிவாகக் கூறப்பட்டுள்ளது.

அடைமான விகிதப் பொறுப்பு (Contribution)

இதுவரை கூறப்பட்ட உரிமைகள், அடைமானம் வைத்தவர் பொதுவாக அடைமானம் பெற்றவர்மீது பெறுவனவாம். அடைமான விகிதப் பொறுப்பு என்பது, ஓர் அடைமானதாரர் மற்றோர் அடைமானதாரருக்கு எதிராகப் பெறுவர். அதவாது அடைமானம் வைத்தவர்களுக்குள் எழும் உரிமை இது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 82ஆவது பிரிவு இவ் வுரிமையைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இதன்படி அடைமானச் சொத்து, இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குச் சொந்தமாயிருந்தால், அடைமானத் தேதியன்று உள்ள அவர்களுடைய பங்குகளின் மதிப்பு விகிதாச்சாரப்படி கடனடைத்தல் வேண்டும். இதனை அடுத்தடுத்த அடைமானங்கள் என்ற தலைப்பில் விரிவாகப் பார்ப்போம்.

3. அடைமானம் வைத்தவருக்குள்ள பொறுப்புகள்

(Liabilities of Mortgagor)

இதுவரை அடைமானம் வைத்தவர் பெறும் உரிமைகளைக் கண்ணுற்றோம். இனி, அவருக்குள்ள பொறுப்புகள் அல்லது கடமைகள் என்னென்ன என்பதைப் பார்ப்போம். இவை 65, 65ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளன. இந்தப் பொறுப்புகள் 65ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள உடன்பாடுகள் வாயிலாக எழுபவை. இந்த உட்கிடை உடன்பாடுகள் (Implied covenant) ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் இருப்பதாகக் கருதப்படும். ஆனால், இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராகவும் தரப்பினர் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவை பொருந்தும். இதில் கூறப்படும் உட்கிடை உடன்பாடுகள் (எழுதா உடன்பாடுகள்), 55ஆவது பிரிவில் விற்பனையில் கூறப்படுவனவற்றைப் போன்றவை. இந்த உடன்பாடுகள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்பவை. எனவே, உட்கிடை உடன்பாடுகளின் பயனை அடைமானம் பெற்றவர் மட்டுமன்றி, அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர் அத்தனைபேரும் கோரலாம். 65ஆவது பிரிவு, (1) உரிமைமூலம், (2) உரிமைமூலம் பாதுகாப்பு, (3) வரியைச் செலுத்துதல், (4) அடைமானச் சொத்து குத்தகை நிலமாக இருக்கும்போது வாடகையைச் செலுத்துதல், (5) முன்னைய அடைமானங்களை அடைத்தல், வட்டி செலுத்துதல் போன்றவை குறித்த உடன்பாடுகளைப்பற்றி உரைக்கிறது. 66ஆவது பிரிவு, அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது (சொத்தைப்) பாழாக்குதல் போன்றவற்றைச் செய்யக் கூடாது என்று கூறுகிறது.

உரிமை மூலம்பற்றிய உடன்பாடு

இது, பிரிவு 55 (2)-ல் கூறப்படுவனவற்றைப் போன்றது. இந்த உடன்பாடு இரு கூறுகளைக் கொண்டது. முதலாவது, அடைமானம் வைக்கப்படும் நலன்களின் அளவைப்பற்றியது. இரண்டாவது, மாற்றப்படக்கூடிய நலனைப்பற்றியது. அடைமானம் வைக்கப்படும் நலன்கள் 8ஆவது பிரிவில் கூறப்படுவனவற்றுடன் வைத்துப் பார்க்கவேண்டும். இரண்டின் விளைவு என்ன

வென்றால், மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது அவர் மாற்றப் போகும் நலன் தற்போது இருக்கிறது என்றும், அவ்வாறு மாற்றுவதற்கு அவருக்கு அதிகாரம் இருக்கிறது என்றும் கருதவேண்டும். மாற்றப்படும் சொத்து, 6ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட மாற்றப்பட முடியாத சொத்தாக இருக்கக்கூடாது. அடைமானம் வைப்பவருக்கு 7ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டபடி உரிமை மாற்றம் செய்யத் தகுதி கொண்டவராக இருக்கவேண்டும்.

ஒருவர், சொத்தை அடைமானம் வைத்துவிட்டுப் பின்னால் அடைமானம் பெற்றவர் வழக்குத் தொடுக்கும்போது, தனக்குச் சொத்தை மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் கிடையாது என்று வாதிட முடியாது. முரண்தடை அவருக்கு எதிராக இயங்கும். A என்பவர், B என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்தார். பின்னர், அடைமான மீட்புரிமையை C-க்கு விற்றுவிட்டார். C, இறந்த பிறகு, அவரது குமாரர்கள்மீது சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவர B, வழக்குத் தொடுத்தார். C-ன் குமாரர்கள், சொத்தானது வம்சச் சொத்தாகும். A-க்கு அடைமானம் வைக்க அதிகாரம் இல்லை என்று வாதித்தனர். இவ்வாறு கூறப்படுவது முரண்தடையாலும் பிரிவு 65 (உ)-யினாலும் தடுக்கப்படும். மேலும், அடைமானம் வைத்தவரின் வாரிசுகளுக்கு எதிராகவும் இந்த முரண்தடை இயங்கும் (அச்சாய் பார் எதிர் ராஜ்மதி, 51 அலகாபாத், 802). இந்த உடன்பாடு மீறப்பட்டால், பிரிவு 63(c)-ன்கீழ் அடைமானம் பெற்றவர் நடவடிக்கை எடுக்கலாம்.

உரிமை மூலத்தைக் காக்க உடன்பாடு

அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், தன் உரிமை மூலத்தைப் பாதுகாக்கவேண்டும். அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அவர் சொத்தை நல்லமுறையில் துய்ப்பதற்கும் வெளியாட்களால் சொத்தின் சுவாதீனத்திற்கு ஆபத்து வரும்போது, சொத்தைப் பாதுகாப்பதற்கும் உதவி செய்யவேண்டும். சொத்தைக் காப்பதற்குச் செலவு செய்திருந்தால், அதனைப் பெறுவதற்கு அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமை உண்டு. பிரிவு 73 (c)-ன்கீழ்ச் சொத்தின் உரிமையைக் காக்க அடைமானம் பெற்றவர் செலவு செய்யலாம். இவ்வாறு அடைமானம் வைத்தவர் பாதுகாக்கவேண்டிய செலவுகளை ஏற்கத் தவறும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் தன்கையிலிருந்து செலவு செய்துவிட்டு 72ஆம் பிரிவின்கீழ் அவற்றைப் பெறலாம்.

வரிபோன்றவற்றைச் செலுத்துதல்

உட்பிரிவு (c), இதுபற்றிக் கூறுகிறது. இந்தப் பொறுப்பு அடைமானம் வைத்தவருடன் தனிப்பட்ட முறையில் உடன் சேர்ந்தது.

சொத்தின் சுவாதீனத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு எழுந்ததன்று. சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது, அடைமானம் வைத்தவரும் அவரது இறப்பிற்குப் பிறகு, அவரது வாரிசும் அரசு வரி, நகராண்மை வரி முதலியவற்றைச் செலுத்தவேண்டும். அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், இந்தப் பொறுப்பு அவரைச் சேர்ந்தது [பிரிவு 76 (c)]. அடைமானம் வைத்தவர் வரி போன்றவற்றைச் செலுத்தத் தவறி, சொத்து விற்பனைக்குக் கொண்டு வரப்படுகிறது என்று வைத்துக்கொள்வோம். அவரே சொத்தை வாங்கினாலும் அடைமானத்திற்கு உட்பட்டவர், தன் தவறின் காரணமாக, அவரே பயன்பெற முடியாது (சனகப்பள்ளி லட்சுமய்யா எதிர் இந்தூரி, (1903) 26 சென்னை, 385). வரிபோன்றவற்றைச் செலுத்தும் இந்தப் பொறுப்பு, நீதிமன்ற விற்பனைமூலம் அடைமான மீட்புரிமை அழியும்போது மறைகின்றது (பாலகிருஷ்ணா எதிர் விசுவநாத், 19 பம்பாய், 528). சொத்தின் விற்பனையிலிருந்து பாதுகாக்க அடைமானம் பெற்றவர் வரியைச் செலுத்தினால், இவற்றைப் பிரிவு 72 (b)-ன்கீழ் அடைமானப் பணத்துடன் சேர்த்து அவற்றைப் பெறலாம்.

வாடகையைச் செலுத்துதல்

அடைமானச் சொத்து, குத்தகை நிலமாக இருக்கும்போது அடைமானத் தேதிவரை குத்தகையைச் செலுத்திவிட்டதாகவும், மற்ற நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றிவிட்டதாகவும், மற்றும் தொடர்ந்து அதன் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது குத்தகையைத் தொடர்ந்து செலுத்துவதாகவும், மற்ற நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதாகவும் அடைமானம் வைத்தவர் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொள்கிறார் என்று கருதவேண்டும். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவர் குத்தகை நிலத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொண்டால், குத்தகையை அடைமானம் வைத்தவருக்குச் செலுத்த அவர் கடமைப்பட்டவர் (விட்டல் நாராயண் எதிர் ஸ்ரீராம், 29 பம்பாய், 391). இந்தப் பொறுப்பு, பிரிவு 108(j)-ன்படி அமைந்தது.

முன்னைய வில்லங்கங்களைத் தீர்ப்பதுபற்றிய உடன்பாடு

அப்போது வைக்கப்படும் அடைமானம் இரண்டாவது, அல்லது மூன்றாவது அடைமானமாக இருக்கும்பட்சத்தில், முன்னைய அடைமானங்களுக்கு வட்டியை ஒழுங்காகச் செலுத்துவதாகவும், தக்க நேரத்தில் அந்த அடைமானங்களை அடைப்பதாகவும் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொள்கிறார் என்று கருதவேண்டும். இது போன்ற உட்கிடை உடன்பாடு ஏதும் இல்லாவிடின், பின்வரும் அடைமானங்களுக்குப் பாதுகாப்பு ஏதும் இருக்காது. இந்த உடன்பாட்டின்படி நடக்கத் தவறி, இதனால் அடைமானம் பெற்றவர்

ஈட்டுறுதியை இழக்க நேரிட்டால், பிரிவு 68 (c)-ன்படி அடைமானப்பணம் பெற வழக்குத் தொடரலாம்.

மேலே கூறப்பட்ட உடன்பாடுகள் யாவும் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் என்பதாக 65ஆவது பிரிவின் இறுதி பத்தி கூறுகிறது. எனவே, இந்த உட்கிடை உடன்பாடுகளின் பயன்கள் அடைமானம் பெற்றவர் மட்டுமல்லாமல், அவர் வாயிலாக உரிமை கோரும் எவரும் கோரலாம் (சீனுவசாச்சாரி எதிர் ஞானப்பிரகாசம் (1907) 30 சென்னை, 67,71).

சொத்தைப் பாழடிக்காமலிருத்தல்

அடைமானம் வைப்பவருக்குள்ள அடுத்த பொறுப்பு, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்திற்கு அழிவு ஏற்படும் வகையிலோ, அல்லது நிரந்தரமாகக் கெடுதல் விளைவிக்கும் வகையிலோ ஏதும் செய்யக்கூடாது என்பது. இந்தப் பொறுப்பு, சொத்து அடைமானம் வைத்தவர் வசம் சுவாதீனம் இருக்கும்போது ஏற்படுகிறது. இந்தப் பொறுப்பு, 66ஆவது பிரிவின்மூலம் சுமத்தப்படுகிறது. இந்தப் பொறுப்புச் சுமத்தப்படுவதன் நோக்கம், அடைமானம் தன் சுவாதீனத்திலுள்ள சொத்தில் ஏதாவது ஒன்றினைச் செய்வதன் மூலம் ஈட்டுறுதி போதாதளவிற்குச் செய்வதைத் தடுப்பதேயாகும். அடைமானம் வைத்தவர் நிலை, கெடு முடிந்த குத்தகையாளர் (Tenant at sufference) நிலையைப் போன்றது. அடைமானம் பெற்றவரின் நலன்களுக்குக் குந்தகம் விளைவிக்கும்படி எதுவும் செய்தல் கூடாது. தானே சொத்தை அடைமானம் வைத்துவிட்டு, அந்தச் சொத்தின் மதிப்பினைக் குறைக்க எவருக்கும் அதிகாரம் இடையாது.

இந்தப் பிரிவு, பொதுவாகச் சொத்தினைப் பாழடிப்பதை (Committing waste) மட்டுமே தடுக்கிறது. அனுமதிக்கப்பட்ட பாழடைத்தல்பற்றி எதுவும் கூறவில்லை. எனவே, பழுது பார்க்கத் தவறுதல், அல்லது இயற்கையாக மோசமாவதைத் தடுத்தல் போன்றவற்றிற்கு அவர் பொறுப்பாளி அல்லர். ஆனுல், வேண்டுமென்றே சொத்தைப் பாழடித்தால் அவர் பொறுப்பாளியாவார். உதாரணமாக, மரங்களை வெட்டுதல், சுரங்கம் வெட்டுதல், மதிப்பு மிக்க பதிபொருள்களை அகற்றுதல் ஆகியவற்றுக்குப் பொறுப்பாளியாவார்.

பிரிவு 65(E), ஒரு குறிப்பிட்ட செயலைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அதாவது, அடைமானம் வைத்தவர் குத்தகைக்கு விடும் உரிமை பற்றி உரைக்கிறது. ஆனுல், இந்த 66ஆவது பிரிவு, பொதுவாகச்

சொத்திற்கு அழிவுதரும் அல்லது நிரந்தரமாகக் கெடுதல் விளைவிக்கும் செயல்களைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தின் உரிமையாளர் என்ற முறையில் நிலத்தைப் பண்படுத்தலாம்; உழலாம்; பயிரிடலாம்; அறுவடை செய்யலாம். ஆனால், அடைமானத்திற்கான ஈட்டுறுதியின் மதிப்புக் குறையும் அளவிற்கு எதுவும் செய்யக்கூடாது என்பதைத்தான் 66ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. 66ஆவது பிரிவு, நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் அமைந்தது. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் அமல் செய்யப்படாத இடங்களிலும் இவ் விதி பொருந்தும்.

அடுத்து, 66ஆவது பிரிவிலுள்ள விளக்கம், எப்போது ஓர் ஈட்டுறுதி போகாத அளவிற்கு ஆகும் என்பதைக் கூறுகிறது. அடைமானச் சொத்தின் மதிப்பில் மூன்றில் ஒரு பங்கிற்கு அதிகமாக இருந்தாலொழிய, ஈட்டுறுதி போதுமானதாகக் கொள்ளமுடியாது. ஈட்டுறுதிக் கட்டடங்களைப் பொறுத்தவரை அவற்றின் மதிப்பின் பாதிக்குமேல் கொண்டதாக இருக்கவேண்டும். எனவே, சொத்தை வீணடித்தல்மூலம் ஈட்டுறுதியின் மதிப்பினைக் குறைக்கும் வகையில் ஏதாவது செய்ய முற்பட்டால் உறுத்துக் கட்டளைமூலம் அவரைத் தடுத்து நிறுத்தலாம்.

4. அடைமான மீட்பு

யார் யார் அடைமானத்தை மீட்கலாம்

60ஆவது பிரிவு அடைமானம் சொத்தை அடைமானம் வைத்தவர் மீட்கக் கூடிய உரிமையைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, வேறு சிலருக்கும் அடைமானத்தை மீட்கவும், அடைமான மீட்பு வழக்குத் தொடுப்பதற்கும் உரிமையுண்டு. பிரிவு 59 (A), அடைமானம் வைத்தவர் என்ற சொல், அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர்களையும் உள்ளடக்கும் என்று கூறுகிறது. எனவே, அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுகின்றவர்களும் அடைமானத்தை மீட்கலாம். 91ஆவது பிரிவின்படி அடைமான மீட்பு உரிமை கொடுக்கப்பட்டவர்களை இரண்டாகப் பிரிக்கிறது.

1. அடைமானச் சொத்தில் நலன் (உரிமை), அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (charge) கொண்டவர்கள்; வாசகம் (a).

2. அடைமானச் சொத்தில் உரிமையோ, அல்லது பொருட்பிணைப்போ பெறாதவர்கள் (ஆனால், சில காரணங்களால் மீட்பதற்குத் தனிப்பட்ட உரிமை கொண்டவர்கள்); வாசகங்கள் (b) மற்றும் (c).

இனி, 91ஆவது பிரிவு என்ன கூறுகிறது என்பதைப் பார்ப்போம். இதில் கூறப்பட்ட நபர்கள்,

1. அடைமானம் பெற்றவர்கள் தவிர, அடைமானச் சொத்தில் அல்லது அடைமானம் மீட்பதற்கு ஏதாவது ஒரு நலனோ, அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்போ பெற்றவர்கள்; அல்லது

2. அடைமானக் கடனைச் செலுத்துவதாகக் கையெழுத்து இட்ட பிணையாள் (surety); அல்லது

3. அடைமானம் வைத்தவருக்குக் கடன் கொடுத்தவர் (அதாவது அவருடைய சொத்தை நிர்வகிப்பதற்கான வழக்கில் அடைமானச் சொத்தினை விற்பதற்கான தீர்ப்பாணை பெற்றவர்).

1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் 91ஆவது பிரிவு திருத்தப்பட்டது. அப்போதிருந்த வாசகங்கள் நீக்கப்பட்டுப்

புதிதாக இப்போதுள்ள வாசகங்கள் சேர்க்கப்பட்டன. அடைமானத்தை மீட்பதற்கு இவ்வாறு அடைமானம் வைத்தவரைத் தவிரப் பலருக்கு உரிமையுண்டு. வாசகம் (a)-ல் கூறப்பட்டபடி அடைமானச் சொத்தில் ஏதாவது ஒரு நலன் கொண்டவர்கள் அடைமானச் சொத்தில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற்றவர்கள் அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையில் ஒரு நலன் கொண்டவர்கள், மற்றும் அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கொண்டவர்கள் என நான்கு வகையானவர்களுக்கு உரிமையுண்டு. அடைமானச் சொத்தில் உரிமை கொண்டோரைத் தவிர, அடைமான மீட்பில் உரிமை கொண்டோரையும் இப் பிரிவு உள்ளடக்குவதால், துணை அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இவ் வுரிமை உண்டு. இதைப்போல, முன் அடைமானத்தை மீட்கப் பின் அடைமானம் பெற்றவருக்கு (Subsequent mortgagee) உரிமையுண்டு (கோவிந்த மேனன் எதிர் களத்துமேனன், 22 I.C. 907). அடைமான மீட்புரிமையை வாங்குபவருக்கு அடைமானத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. அடைமானத்தை மீட்பதற்கான உரிமை அப்போது இருக்கக்கூடிய உரிமையாக இருக்கவேண்டும். ஒருவர், தன்னுடைய மீட்புரிமையை இன்னொருவருக்குக் கொடுத்துவிட்டால், பிறகு அவரால் சொத்தை மீட்க முடியாது. குத்தகை பெற்றவருக்கு, அல்லது குடியிருப்பவருக்கு உரிமை கிடையாது. ஆனல், நிரந்தரக் குத்தகை பெற்றவர் அடைமானத்தை மீட்கலாம் (ரகுநந்தன் எதிர் அம்பிகா, 29 அலகாபாத், 679). விதவை உயிரோடு இருக்கும்வரை பின்னடையுரிமையருக்குச் சொத்தில் எவ்வித நலனும் கிடையாது. எனவே, அவர் மீட்க முடியாது (நாராயணன் எதிர் பச்சியம்மாள், 35 சென்னை, 426). சொத்தின் கொடையொன்றினைப் பெற்றவர், சொத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. இந்துக் கூட்டுக் குடும்பத்தின் மேலாளர், குடும்பச் சொத்தைக் கட்டுப்படுத்தும்வண்ணம் அடைமானம் வைத்திருந்து பின்னர், குடும்பம் பிரிவினையாகும்போது ஒவ்வோர் உறுப்பினரும் அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கு உரிமையுண்டு. இதைப்போல, பொறுப்புரிமையருக்கும் (Trustee) அடைமானத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. ஏனெனில், பொறுப்புரிமை என்ற முறையில் சொத்தில் நலன் ஒன்று அவர் பெற்று இருக்கிறார்.

வாசகம்(b), பிணையாள் ஒருவருக்கு அடைமானத்தை மீட்பதற்கு உரிமையுண்டு என்பதாகக் கூறுகிறது. பிணையாள் (surety) என்பவர், கட்டுப்பாடு ஒன்றினை நிறைவேற்ற வேண்டிய ஒருவர், அதைச் செய்யத் தவறினல், தாமே அதை நிறைவேற்றுவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்பவர், பிணையாளுக்குச் சொத்தில் ஒரு நலன் இருக்கிறது என்ற காரணத்தினல் அன்று. அவருக்கு

உரிமை கொடுத்திருப்பது ஒருவேளை அவரும் அடைமானக் கடனை அடைக்க வேண்டியிருக்கும் என்ற காரணத்தினால்தான் அவருக்கு இந்த உரிமை கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது.

வாசகம் (c)-ன்படி, கடன் கொடுத்திருப்பவருக்கும் அடைமான மீட்புரிமையுண்டு. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் பொதுவாகக் கடன் கொடுத்தவர்களுக்கு அடைமான மீட்புரிமை கொடுக்கப்படவில்லை. எனினும், சில குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளில் அவர் அடைமானத்தை மீட்கலாம். இந்த வாசகம் கிறிஸ்டியன் எதிர் ஃபீல்ட், (1842) 2 Hare 177 என்ற தீர்ப்பின் அடிப்படையில் அமைந்தது. இதன்படி கடனாளரின் சொத்தை விற்பதற்குத் தீர்ப்பாணை பெற்றவர், அடைமானத்தை மீட்கலாம். இச் சட்டத்தின்கீழ் வாசகம் (c)-ஐத் தவிர, வேறெங்கும் அவருக்கு இத்தகைய உரிமை வழங்கப்படவில்லை.

அடைமான மீட்புரிமையை எவ்வாறு செலுத்துவது

இந்த வினாவிற்குப் பிரிவு 60-ம், பிரிவு 83-ம் விடையளிக்கின்றன. அடைமான மீட்புரிமை எந்தெந்த வகைகளில் செலுத்தலாம் என்று இவை கூறுகின்றன. மூன்று விதத்தில் அடைமானம் பெற்றவர் செலுத்தலாம். (1) நேரடியாக நீதி மன்றத்திற்கு வெளியே அடைமானம் பெற்றவரிடம் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்தலாம்; அல்லது ஒப்படைக்கலாம் (பிரிவு 60). (2) பணத்தை நீதி மன்றத்தில் செலுத்தலாம் (பிரிவு 83). (3) பிரிவு 91–ன் படி, அடைமான மீட்பிற்கு வழக்குத் தொடுக்கலாம் [ஹெட்சிங் எதிர் பிகாரி, (59 I.C. 92)]. இவற்றுள் ஒவ்வொன்றும் தனித் தன்மை~~யானது~~. அடைமானம் மீட்புரிமை பெற்றோர் யாரும் இதன்படி செலுத்தலாம்.

அடைமானம் பெற்றவரிடம் செலுத்துதல் அல்லது ஒப்படைத்தல்

60ஆவது பிரிவு, அடைமானம் பெற்றவரிடம் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதை, அல்லது ஒப்படைப்பதைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இஃது அசல் தொகை செலுத்தவேண்டிய தருணம்~~பற்றி~~ வந்ததும் தக்க நேரத்தில், இடத்தில் அடைமானம் பெற்றவரிடத்தில் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்தலாம்; அல்லது ஒப்படைக்கலாம் என்று கூறுகிறது. எங்கே செலுத்துவது என்பது பற்றி ஒப்பந்தத்தில் குறிக்கப்பெறாவிடின், கடன் கொடுத்தவர் இடத்தைத் தேடி அவரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டியது கடனாளரின் கடமையாகும் (மோதிலால் எதிர் சுராஜ்மல், 30 பம்பாய், 167). தொகையை நட்ப்பு நாணயத்தில் செலுத்தலாம். அல்லது

எவ்வாறு கடன் கொடுத்தவர் விரும்புகிறாரோ, அந்த வகையில் கொடுக்கலாம். பணத்திற்குச் சொத்தினைப் பெற அடைமானம் பெற்றவர் விரும்பினால், அவ்வண்ணமே சொத்தினை அளிக்கலாம். ஆனால், சொத்தின் மதிப்பு ரூ. 100-க்கு மேற்பட்டு இருக்கும்போது, அஃது எழுதப்பட்டு இருக்கவேண்டும்: பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். பணம் செலுத்துவது நிபந்தனையற்று இருக்கவேண்டும்.

அடுத்து யாரிடம் செலுத்துவது என்பதைப் பார்ப்போம். அடைமானம் பெற்றவர்கள் ஒருவருக்குமேல் இருப்பின், தொகை எல்லாரிடமும் கூட்டாகச் செலுத்தப்படவேண்டும். ஒருவரிடம் மட்டுமே செலுத்துவது அவருடைய பங்கை மட்டும் அடைப்பதாகும். மற்றவரின் பங்கை அடைத்ததுபோல் ஆகாது. இதைப் போல, அடைமானம் பெற்றவர் இறந்து, அவருக்கு இரண்டு அல்லது மேற்பட்ட வாரிசுகள் இருக்கும்போது, ஏதோ ஒரு வாரிசிடம் மட்டும் பணத்தைச் செலுத்துவது முழுக் கடனையும் அடைத்தது போலாகாது(சீதாராம் எதிர் ஸ்ரீதர், 27 பம்பாய், 292). அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் பெற்றவரிடம் மட்டுமன்றி, அதிகாரம் பெற்ற அவரது முகவரிடமும் செலுத்தலாம். இதைப் போல, அடைமானம் பெற்றவர் உரிமை வயது வராதவராய் (மைனர்) இருப்பின், அவரது சட்டப்பூர்வக் காப்பாளரிடம் செலுத்துவதில் தவறில்லை.

அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் பெற்றவர் குறிப்பிடும் நேரத்தில் செலுத்தலாம்; அல்லது அலுவலக நேரத்தில் செலுத்தலாம். அடைமான மீட்பினை மெய்ப்பிக்கப் பதிவு ஆவணம் தேவையில்லை. அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவது அடைமானத்தை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும்.

நீதிமன்றத்தில் ஒப்படைத்தல்

அசல் தொகை செலுத்தப்படவேண்டிய தருணம் வந்தவுடன், அல்லது அடைமான மீட்பு அடைக்கப்படும்முன் அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானக் கடனை, (1) அடைமானம் பெற்றவரிடம் தக்க இடத்தில், நேரத்தில் செலுத்தலாம்; அல்லது ஒப்படைக்கலாம்; அல்லது (2) முறையான அடைமான மீட்புக்கான வழக்குத் தொடுக்கலாம், அல்லது (3) நீதிமன்றத்தில் தொகையைச் செலுத்தலாம் என்பதாக முன்பு பார்த்தோம். இதில் ஏதாவது ஒரு வழியில் மீட்புரிமையைச் செலுத்தலாம். இப்போது நீதிமன்றத்தில் தொகையை ஒப்படைப்பதுபற்றிப் (Deposit in court) பார்ப்போம். இது, 83ஆவது பிரிவில் கூறப்படுகிறது.

மற்றக் கடனாளர்களைப்போலல்லாமல் தனிச் சலுகை 83ஆவது பிரிவில் அடைமானம் வைத்தவருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதனால், இதற்கான வழக்கு எழுவதைத் தடுக்கலாம். 83ஆவது பிரிவில் கூறப்படுவது குறுகு நடைமுறையாகும் (Summary procedure). பணத்தை நீதிமன்றத்தில் செலுத்துவதன்மூலம் நல்ல சான்றினைப் பெறலாம். பணத்தை நீதிமன்றத்தில் செலுத்து வதற்குக் கீழ்க்கண்ட தேவைகள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும். அவையாவன: (1) அசல் தொகை செலுத்தப்படவேண்டியவுடன், அல்லது அடைமான மீட்பிற்கான வழக்கு அடைக்கப்படுமுன் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும். (2) அடைமானம் வைத்தவரோ, அல்லது 91ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவர்களோ தான், ஒப்படைக்கமுடியும். (3) எந்த நீதிமன்றத்தில் அடைமான மீட்பிற்கான வழக்குத் தொடரப்படவேண்டுமோ, அந்த நீதிமன்றத்தில் தான், பணத்தை ஒப்படைக்கவேண்டும். (4) அடைமானப் பணம் முழுவதும் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும். (5) அஃது அடைமானம் பெற்றவரின் கணக்கில் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும். 83ஆவது பிரிவில் கூறப்படுபவை, எல்லாவகை அடைமானங்களுக்கும் பொருந்தும். நிபந்தனை எதுவுமின்றிப் பணம் நீதிமன்றத்தில் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும்.

இவ்வாறு பணம் நீதிமன்றத்தில் ஒப்படைக்கப்பட்டவுடன், இதுபற்றி நீதிமன்றம் அடைமானம் பெற்றவருக்கு அறிக்கை விடுக்கும். அறிக்கையைப் பெற்றவுடன், எவ்வளவுத் தொகை தனக்கு வரவேண்டும் என்பதுபற்றியும் தொகையை ஏற்பதற்குத் தனது விருப்பத்தையும் ஒரு மனுவைத் தாக்கல் செய்து தெரிவிக்கவேண்டும். இவ்வாறு பணத்தை நீதிமன்றத்தில் செலுத்துவது ஒப்படைப்புக்கு (tender) நிகராகும். அவர் தொகையை ஏற்றுக் கொண்டதும் அடைமானம் முடிவுக்கு வரும். அடைமானம் பெற்றவர், தன்னிடம் சொத்தின் சுவாதீனம் இருந்தால், அது குறித்து மாற்றுக்கம் செய்யவேண்டும். அடைமானத்தை முடிக்க தொகையை ஏற்க மறுத்தாலும், அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலும் ஒப்படைக்கப்பட்ட தொகையையும் ஏற்றுக்கொண்டு மீதித் தொகைக்கு வழக்குத் தொடரலாம். ஒப்படைக்கப்பட்ட தொகையை ஏற்க மறுக்கும்போது, அந்தத் தேதியிலிருந்து வட்டியைப் பெறமுடியாது (பிரிவு 84).

அடைமானம் மீட்பிற்கான வழக்குத் தொடுத்தல்

மூன்றாவதாக, அடைமானம் வைத்தவரோ, அல்லது 91ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்ட அடைமான மீட்புக்கு உரிமையுள்ளவர்களோ, அடைமான மீட்புக்கு வழக்குத் தொடுப்பதன் மூலம் மீட்புரிமையைச் செலுத்தலாம். பணத்தை அடைமானம் பெற்ற

வரிடம் செலுத்துதல், நீதிமன்றத்தில் ஒப்படைத்தல், அடைமான மீட்பிற்காக வழக்குத் தொடுத்தல் என்ற மூன்றும் தனித்தன்மை யானவை. இவற்றுள், ஏதாவது ஒன்றினை அடைமானம் வைத்தவர் நாடலாம். அடைமான மீட்புக்கு வழக்குத் தொடுப்பதற்கு முன், பணத்தை நீதிமன்றத்தில் செலுத்தவேண்டும் என்பதில்லை. இதில் கூறப்பட்ட மூன்று வகைகளில், முன்னது இரண்டிலும் அடைமானம் பெற்றவர் பணத்தை ஏற்றுக்கொண்டதும் அடைமானம் முடிவுக்கு வரும். ஆனால், மூன்றாவது பொறுத்தவரையில் இதற் காகத் தீர்ப்பாணை அளிக்கப்படும்வரை, அடைமானம் முடிவுக்கு வருவதில்லை.

அடைமானம் மீட்பிற்கான வழக்கில், அடைமான மீட்பிற்கு யார் யாருக்கு உரிமையுண்டோ, அவர்களெல்லாம் தரப்பினராக வழக்கில் சேர்க்கப்படவேண்டும். தனக்கு அடைமானத்தை மீட்பதற்கு உரிமை இருக்கிறது என்ற ~~விவாதத்தையும்~~ விவரத்தையும் . மெய்ப் பிக்கவேண்டும்.

அடைமானம் மீட்புரிமை மறைதல்

அடைமான மீட்புரிமை எவ்வழியில் அழிவுறுகிறது (extinguishment) என்பதை இப்போது பார்ப்போம். 60ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி இரு வழிகளைக் குறிப்பிடுகின்றது. அவை யாவன: (1) தரப்பினரின் செயல், (2) நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணை ~~ஆகிய~~ இவற்றை விவரமாகப் பார்ப்போம்.

1. தரப்பினர் செயல் (Act of parties): தரப்பினர் செயல் என்பது, அடைமானப் பேரத்திற்குப் பிறகு செய்யப்படும் செய லாகும். அடைமான ஒப்பந்தத்திலேயே அடைமான மீட்புரிமை மறைவதற்கு ஒப்பந்தம் எதுவும் செய்ய முடியாது. அஃது அடை மான மீட்புத்தடைக்கு ஒப்பாகும். இச் செயல் அடைமானப் பேரத்திலிருந்து தனிப்பட்டதாக, அதற்குப் பிந்தியதாக இருக்க வேண்டும். அடைமான ஆவணத்திலேயே அடைமானம் வைத் தவர், தாம் குறிப்பிட்ட தேதியில் பணத்தைச் செலுத்தவில்லை யென்றால், அடைமானம் பெற்றவருக்கு அடைமான மீட்பினை அடைப்பதற்கு உரிமையுண்டு என்பதை ஒப்புக்கொள்கிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். அடைமானம் பெற்றவர் அடை மான மீட்புத்தடைக்கான தீர்ப்பாணை பெறும்வரை மீட்புரிமை முடிவுக்கு வராது. அடைமானத்திற்குப் பிறகு, அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து அடைமானம் பெற்றவர், அடைமான மீட்புரி மையை விலைக்கு வாங்கலாம். இச் செயலால் அடைமான மீட்புரிமை முடிவுக்கு வரும். விலைக்கு வாங்க ஒப்புக்கொள்வதால் மட்டும் மீட்புரிமை முடிவுக்கு வராது. தரப்பினர் செயலால் மட்டுமன்றி, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தை ஏல விற்பனையில்

வாங்குவதன் மூலமும் மீட்புரிமை அழிவுறுமா என்பதைப் பார்ப்போம். இதுகுறித்து நான்கு வகைகள் உண்டு.

1. அடைமானத்திற்கான தீர்ப்பாணையின்பேரில் அடைமானச் சொத்து விற்கப்படும்போது வாங்குதல்;

2. அடைமானம் வைத்தவரின் தனிப்பட்ட உடன்பாடு பேரில் (Personal covenant of mortgagor) அடைமானப் பணத்திற்கான தீர்ப்பாணையின்பேரில் சொத்து விற்கப்படும்போது வாங்குதல்;

3. அடைமானக் கடனுக்கென்று வேறு கடனுக்குத் தன் தீர்ப்பாணையை நிறைவேற்றும்போது வாங்குதல்;

4. மூன்றும் தரப்பினர் அடைமானக் கடன் தீர்ப்பாணை, அல்லது பணத் தீர்ப்பாணையின் பேரில் விற்கப்படும்போது வாங்குதல் என்பன. முதலாவது வகையில் நீதிமன்றத்தின் ஒப்புதல் பெற்றுலன்றி அடைமானச் சொத்தினைத் தன் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்ற ஏலத்தில் கொண்டுவரும்போது அடைமானம் பெற்றவர் ஏலத்தில் கோர முடியாது. அவ்வாறு கோரி வாங்கினுல், அந்த விற்பனை ரத்துச் செய்யப்படும் (மகா பீர் எதிர் மேக்னுட்டன் 16 1. A, 107). நான்காவது வகையைப் பொறுத்தமட்டில் நீதிமன்றத்தின் ஒப்புதலைச் சொத்தை வாங்குவதற்குப் பெறவேண்டிய அவசியமில்லை. ஏனெனில், வேறு எந்த நபரைப்போலவோ மூன்றுமவர் ஏலத்தில் சொத்தை வாங்குகிறுர்.

இணைப்புச் (merger) சட்டத்தின் செயலால் அடைமானம் மீட்புரிமை மறைவது குறித்து இப் பிரிவு எதுவும் குறிப்பிடவில்லை. இணைப்பு என்பது, அடைமானம் பெற்றவர், மரபுரிமைமூலம் மீட்புரிமையைப் பெறும்போது நேரலாம். எனினும், மீட்புரிமை இதனுல் மறைந்ததாகாது. எனவேதான், 60ஆவது பிரிவு, சட்டத்தின் செயலால், என்ற சொற்களைப் பயன்படுத்தவில்லை.

நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணை: அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்புரிமை, அல்லது அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு, வழக்குகளின் தீர்ப்பாணையினுல் அடைமான மீட்புரிமை அழிவுறும். அடைமான வழக்குகளில் முதல்நிலை, இறுதிநிலை தீர்ப்பாணைகள் என்று இரண்டு தீர்ப்பாணைகள் வழங்கப்படும். இதில் சாதாரணமாக முதல்நிலைத் தீர்ப்பாணையில் (Preliminary decree) அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்த ஆறு மாத அவகாசம் கொடுக்கப்படும். இக் காலத்திற்குள் அவர் செலுத்தாவிடின், இறுதிநிலைத் தீர்ப்பாணை (final decree) அவர்மீது நிறைவேற்றப்படும். இதனுல் அடைமான அடைப்பு ஏற்பட்டு

மீட்புரிமை முடிவுக்கு வந்துவிடும். அடைமான மீட்பிற்கான வழக்கைத் திரும்பப் பெறுவதால் மீட்புரிமை அழியாது. இரண்டாவது வழக்குத் தொடரவும் தடையில்லை (ராம்சந்திரா எதிர் அனுமந்தா, 44 பம்பாய் 939). பிரிவி கௌன்சிலும் இக் கருத்தை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது.

பகுதி அடைமான மீட்சி
(Partial Redemption)

அடைமானம் என்பது ஒன்று அதனைப் பகுக்கமுடியாது என்பது எல்லோராலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட கொள்கையாகும். அடைமானம் ஒன்றாய் இருக்கும்வரை, அதன் ஒவ்வொரு பகுதியும் முழு அடைமானக் கடனுக்கு உட்பட்டது. 60ஆவது பிரிவின் இறுதி நிபந்தனை வாசகம், அடைமான உறுதி ஈட்டினைப் பகுக்க முடியாது (indivisible) என்ற கோட்பாட்டினை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. எனவே, ஒரு சொத்து, பலருக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருந்து அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருந்தால், அவர்களில் ஒருவர், தம் பங்கிற்குரிய பணத்தை விகிதாச்சாரப்படி செலுத்திவிட்டுத் தம் பங்கை மட்டும் மீட்க முடியாது. இதைப் போலவே, அடைமானம் பெற்றவர்கள் பலர் இருக்கும்போது, பொது நிலச் சொத்துரிமையாளர் போல அவர்கள் ஈட்டுறுதியை வைத்திருப்பர். அவர்களில் அடைமானம் பெற்றிருப்பவர் ஒருவரின் கடனுக்கு மட்டும் செலுத்திவிட்டு, அவரிடமிருந்து மட்டும் மீட்க முடியாது (அனிதபாலாதேவி எதிர் தாராசுந்தரி (1920) 47 கல்கத்தா, 175).

ஏன் துண்டு (Piece meal) அடைமான மீட்சி ஏற்கப்படவில்லை: அடைமானம் பெறுபவர் சொத்தை ஒரே சொத்தாகப் பேரம் பேசி அடைமானம் பெறுகிறார். எனவே, ஒவ்வொரு துண்டும் எல்லா அடைமானக் கடனுக்கும் பொறுப்பானது. அதில் ஒரு பகுதியை மட்டும் மீட்க அனுமதித்தால், சொத்தின் மதிப்புக் குறையலாம்; ஈட்டுறுதி பாதிக்கப்படலாம். இச் சட்டவிதி அடைமானம் பெற்றவருக்கு நன்மை பயக்கும் விதத்தில் அமைந்தது. பகுதி அடைமான மீட்சி அனுமதிக்கப்பட்டால் பல வழக்குகள் எழும். ஒவ்வொருவருக்கும் எதிராக வழக்குத் தொடர நேரிடும். இதனால், அடைமானம் பெறுபவர் பாதிக்கப்படுவர் என்று நீல்கண்டா எதிர் சுரேஷ்சந்திரா, (12 கல்கத்தா, 414) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில் பொதுநிலச் சொத்துரிமையாளர்கள் (Tenants in common) மற்றும் கூட்டுநிலச்சொத்து உரிமையாளர்கள் (Joint tenants) எல்லாச் சொத்தினையும் மீட்கலாம். ஆனால் தங்கள்

பங்கினை மட்டும் மீட்க முடியாது. ஒருவர் அனைத்தையும் மீட்டு விட்டு மற்றவர்களிடமிருந்து அவரவர் பங்கிற்கு உரியதைக் கோர லாம். தனக்கு ஒரு பங்கு மட்டுமே பாத்தியம்; மற்றப் பங்குகளைப் பற்றிக் கவலையில்லை என்று கூறித் தன் பங்கினை மட்டும் விடுவிக்க அனுமானம் பெற்றவரைக் கட்டாயப்படுத்த முடியாது. இந்தி யாவில் 1882-க்கு முன்னும் இச் சட்டத்தின்கீழும் இக் கோட்பாடு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. எனவே, இங்கும் ஒரு பகுதிக்கு மட்டும் உள்ளவரோ அல்லது பகுதி அடைமான மீட்சி உரிமையை விலைக்குப் பெற்றவரோ, எல்லாச் சொத்தையும் மீட்க உரிமை யுண்டு. ஆனால், தன்னுடைய பங்கினைமட்டும் மீட்க இயலாது (குப்புசாமி எதிர் பாப்பாத்தி, 21 சென்னை, 369; மிர்சா யாடல்லா பேக் எதிர் துகாராம், 47 I.A, 207). ஏனெனில், அடைமான ஈட்டுறுதிச் சிதைவு (Disintegration of mortgage security) அடை மானம் பெற்றவருக்கு நன்மை அளிக்காது. அவரைப் பாதிக்கவே செய்யும். இது நீல்கண்டா எதிர் சுரேஷ்சந்திரா என்ற வழக்கில் விரிவாக எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது.

எனினும், மூன்று விதத்தில் அடைமானச் சிதைவு ஏற்படலாம். அவையாவன:

1. சட்டத்தின் செயலால்,

2. அடைமான ஒப்பந்தம் ஏற்படும் சமயத்தில் தரப்பினரின் செயலால்,

3. அடைமான ஒப்பந்தத்திற்குப் பிறகு, தரப்பினரின் செயலால் என்பன.

இவற்றுள் முதல் வகை 60ஆவது பிரிவின் இறுதி வாசகத்தின் படி ஏற்படலாம். அதாவது, அடைமானம் பெற்றவர், அடை மானம் வைத்தவரின் பங்கினை வாங்குவதன்மூலம் அடைமானச் சிதைவு ஏற்படும். மற்றவர்கள் தங்கள் பங்கிற்குரியதைச் செலுத்திவிட்டுத் தங்கள் பங்கினை மீட்டுக்கொள்ளலாம். அடுத்து அடைமானம் என்பது, ஒப்பந்தத்தின்மூலம் ஏற்படுவது. எனவே, ஒப்பந்தம்மூலம் அப்போதோ, அல்லது பின்னரோ, இரண்டு அல்லது அவற்றுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களாகப் பிரிக்க ஒப்புக்கொள்ளலாம். 60ஆவது பிரிவு, அடைமானச் சட்டத்தின் வாயிலாக, அல்லது ஒப்பந்தம்மூலம் மாறுதல் அல்லது பிரிக்கப் படாத வரைதான் பொருந்தும் (பாருக்குட்டி அம்மா எதிர் பால மீனாட்சி அம்மா, A.I.R., 1954 சென்னை, 818; தொம்மி எதிர் தேவைகா A.I.R. 1963 கேரளா, 75). மேலும், 60ஆவது பிரிவின் இறுதி வாசகம் ஓர் அடைமான ஈட்டுறுதியில் அடைமானம் வைத் தவர்கள் பலர் பாத்தியம் கொண்டிருந்து, அவர்களுள் ஒருவர்

தான் செலவுக்கு

புங்கை அடைமானம் பெற்றவர் விலைக்கு வாங்கும்போது ~~இப் பிரிவு பொருந்தாது.~~ அதனைச் சுருக்கமாகக் கூறவேண்டுமானால், ஒப்பந்தம் மூலம் ஒப்புக்கொண்டு அடைமான ஈட்டுறுதியைச் சிதைக்கலாம். அடைமானச் சொத்து மாற்றம் பெறாமல் இருக்கும்போதும், அல்லது தரப்பினரின் ஒப்பந்தங்களின்படி சிதறாமல் இருக்கும்போதும் மட்டுமே 60ஆவது பிரிவு பொருந்தும்.

1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் இப் பிரிவின் இறுதிப் பத்தி தடுக்கப்பட்டது. 'only' என்ற ஒரு சொல் அப்போது சேர்க்கப்பட்டது. இச் சொல் சேர்க்கப்படுமுன் அடைமான ஈட்டுறுதி பகுக்க முடியாது என்பதற்கு மூன்று விதிவிலக்குகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டன. அவையாவன:

1. **ஒரு பங்கினை, அடைமானம் பெற்றவர் விடுவித்தல்:** அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தில், ஒரு பங்கினை மட்டும் விடுவிக்க அடைமானம் பெற்றவர் அனுமதிக்கப்படும்போது ஈட்டுறுதிச் சிதைவு ஏற்படுகிறது. மற்றப் பங்கினர், தத்தம் பங்கினை மீட்டுக் கொள்ளலாம் என்று கூறப்பட்டது (மாரண்ண அம்மண்ணு எதிர் பெண்டியாலா, (1881) 3 சென்னை, 230; பொன்னுசாமி முதலியார் எதிர் சீனிவாசன் (1908) 31 சென்னை, 333). 1929-க்கு முன் இதன் விளைவு குறித்துக் கருத்து வேறுபாடுகள் இருந்தன.

2. **ஒரு பங்கினை மட்டும் மீட்க அடைமானம் பெற்றவர் அனுமதித்தல்:** அடைமானம் வைத்தவர்கள் தங்கள் பங்குகளைப் பிரித்துக் கொள்வதை, அடைமானம் பெற்றவர் ஏற்றுக்கொண்டு ஒருவர், தம் பங்கினை மட்டும் மீட்க அனுமதித்தால், அடைமானச் சிதைவு ஏற்படுகிறது என்றும், மற்றவர்களும் தத்தம் பங்குகளை மீட்டுக் கொள்ளலாம் என்றும் கூறப்பட்டது (சுப்ரமணியம் எதிர் மண்டையன் (1886) 9 சென்னை, 453). ஆனால் அலகாபாத் உயர்நீதிமன்றம் இக் கருத்தை ஏற்கவில்லை. அவ்வாறு ஒரு பகுதியை மட்டும் மீட்பதற்கு அனுமதித்தால், அப்பகுதிமட்டும். மறையும் மீதியிருப்பவை மீண்டும் பகுக்க முடியாதவையாகும் என்று கூறியுள்ளது (லட்சுமிநாராயண் எதிர் முகமது (1895) 17 அலகாபாத், 63).

3. **சொத்தில் ஒரு பகுதியை அடைமானம் பெற்றவர் பெறுதல்:** அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தில் ஒரு பகுதியைப் பெறும்போது அடைமானச் சிதைவு ஏற்படுகிறது; மற்றவர்கள் தங்கள் பங்குகளை மீட்டுக் கொள்ளலாம். அடைமானம் பெற்றவர் விலைக்குப் பெறுதல், மரபுரிமை வாயிலாகப் பகுதியைப் பெறலாம்.

1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினுல் 'only' என்ற சொல் சேர்க்கப்பட்டதன் வாயிலாக, முதல் இரண்டு விலக்குகளும் அடிபட்டுப் போய்விட்டன. கடைசி விதிவிலக்கு மட்டும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது. முன்னர்க் கூறப்பட்ட முதல் விதிவிலக்கைப் பொறுத்தவரை அடைமானம் பெற்றவர், ஒரு பகுதியை மட்டும் விடுவிக்கும்போது அடைமானச் சிதைவு ஏற்படுத்துவதில்லை. அப்படி ஒரு பகுதியை விடுவித்தாலும் மற்றச் சொத்துகளின்மேல் தனது முழுக்கடனுக்கும் நடவடிக்கை எடுக்கலாம். இரண்டாது விதிவிலக்கைப் பொறுத்தவரை, ஒரு பங்கினை மீட்டுக் கொள்ள அனுமதிக்கும்போது, அது மட்டும் மறைந்துபோகும். இதனுல் மீதிப் பங்குகளைப் பகுதியாக மீட்கமுடியாது மீதியை ஒன்ருகத்தான் மீட்கமுடியும். அலகாபாத் நீதிமன்றம் லட்சுமி நாராயண் வழக்கில் கூறியுள்ள கருத்து ஏற்கப்பட்டுள்ளது. மூன்ருவது விதிவிலக்கைப் பொறுத்தவரையில் அடைமானம் பெற்றவர் ஒரு பகுதியைப் பெறும்போது அடைமானச் சிதைவு ஏற்படுகிறது என்பது ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. எனவே, இஃது ஒன்று மட்டுந்தான் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட விதிவிலக்கு ஆகும். மேற்கோள்: A. என்பவர், அடைமானம் பெற்றவர் B. C மற்றும் D அடைமானம் வைத்தவர்கள். D-ன் பங்கினை A. வாங்கிக் கொள்கிருர். இதனுல் ஈட்டுறுதி சிதைக்கப்படுகிறது. C.D தங்கள் பகுதிகளை மீட்டுக் கொள்ளலாம், ஆனுல், C-யோ, அல்லது D-யோ மற்றவர் பங்கையும் சேர்த்து மீட்கமுடியாது. மேலும் அடைமானம் பெற்றவர்கள் ஒன்றுக்கு மேற்பட்டு இருக்கும்போது, அவர்கள் எல்லோரும் சேர்ந்தே (அடைமானம் வைத்தவரின் பங்கைப் பெறுவதாக இருந்தால்) பெறவேண்டும். இவ்வாறு 60ஆவது பிரிவின் கீழ் அடைமானம் பெற்றவர்கள் ஒரு பகுதியை வாங்கும்போது, அல்லது எவ்வாருே பெறப்படும்போதுதான் அடைமானச் சிதைவு ஏற்படுகிறது. அப்போது மீதியுள்ள பகுதியைப் பொறுத்தவரை பகுதி அடைமான மீட்சி ஏற்றுக் கொள்ளப்படும்.

5. அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள்

அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 67 முதல் 77 வரையிலுள்ள பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளன. பிரிவுகள் 67 முதல் 75 வரையிலுமுள்ளவை, அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகளை எடுத்துரைக்கின்றன. பிரிவுகள் 76, 77 பொறுப்புகளைப் பற்றிக் கூறுகின்றன. அடைமானம் பெற்றவருக்குப் பொதுவாக இரு உரிமைகள் உண்டு. முதலாவது, சொத்துக்கு எதிராகக் கிடைப்பது. இரண்டாவது ஆளுக்கு எதிராகக் கூறப்படுவது. அடைமானங்களின் வகையைப் பொறுத்து இதில் ஏதாவது ஒன்றையோ அல்லது இரண்டையுமோ பெறலாம்.

அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளைப் பிரிவுகள் 67 முதல் 75 வரையிலுள்ளவை கூறுகின்றன. அவையாவன :

1. அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு, அல்லது சொத்தின் விற்பனைக்கான உரிமை (பிரிவு 67).

2. அடைமான பணத்தைப் பெற வழக்குத் தொடர உரிமை (பிரிவு 68).

3. நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றிச் சொத்தினை விற்கும் உரிமை (பிரிவு 69).

4. ரிசீவரை நியமனம் செய்யப்படுவதற்குப் பெறும் உரிமை [பிரிவு 69(a)].

5. அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெற உரிமை (பிரிவு 70).

6. குத்தகையைப் புதுப்பிக்க உரிமை (பிரிவு 71).

7. சில சூழ்நிலைகளில் பணத்தைச் செலவழிக்க உரிமை (பிரிவு 72).

8. அடைமானச் சொத்தின் விற்பனையில் மிகுதியாகக் கிடைப்பதைக் கோரும் உரிமை (பிரிவு 73).

9. இடையிலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமை.

1. அடைமானம் மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது சொத்தின் விற்பனைக்கான உரிமை

பிரிவு 67: அடைமானம் வைத்தவர், 60ஆவது பிரிவில் பெற்றுள்ள அடைமான மீட்புரிமைக்கு இணையாக அடைமானம் பெற்றவர் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு (Right of foreclosure) என்னும் உரிமையை 67ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பெறுகிறார். அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதற்குக் காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டு, அது முடியும்போது, அடைமான மீட்புரிமை எழுகிறது என்பதை 60ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பார்த்தோம். அடைமான மீட்புரிமையும் அடைப்பு உரிமையும் அப்போதே எழுகின்றன. அடைமான மீட்புரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்பும் ஒரே சமயத்தில் எழுபவை (Right to Redeem and the right to foreclosure are cc-extensive) என்பதையும் முன்பே பார்த்துள்ளோம்.

அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு என்பது, அடைமானம் வைத்தவர், இனி மீட்பதிலிருந்து தடுக்கப்படுகிறார் என்பதை விளம்பும் நீதிமன்ற ஆணை. இவ்வாறான ஆணை பெறப்பட்டவுடன், அடைமானச் சொத்தில் அடைமானம் வைத்தவர், தம் உரிமையை இழப்பார். குறுகிய உரிமையைப் பெற்றிருந்த அடைமானம் பெற்றவர், முழு உரிமையைப் பெறுவார். மீட்புரிமை அடைப்பினைத் தரப்பினர் செயல்படுத்த முடியாது. நீதிமன்றத்தின் ஆணையின் வாயிலாகவே செயல்படுத்த முடியும். மீட்புரிமை அடைப்பு, அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமையை இழக்கச் செய்யும் உரிமையாகும். மீட்புரிமை அடைப்புக்கான உரிமை விற்பனை அடைமானத்திலும், சுவாதீன விற்பனை அடைமானத்திலும் அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கிறது. 67ஆவது பிரிவின்கீழ், அடைமானம் பெற்றவருக்கு, மீட்புரிமை மீடைப்பிற்கான உரிமைமட்டும் கிடைப்பதில்லை. மீடைமானச் சொத்தை நீதிமன்றத்தின் வாயிலாக விற்பனைக்குக் கொண்டு வரும் உரிமையும் கிடைக்கிறது. எனவே, அடைமானத்தின் வகையைப் பொறுத்து மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமையையோ, அல்லது விற்பனைக்கான உரிமையையோ அவர் செலுத்தலாம். இவ் வுரிமைகளைக் கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில்தான் செலுத்தமுடியும். அவையாவன: (1) அடைமானப் பணம் செலுத்தவேண்டிய தருணம் வந்திருக்க வேண்டும்; (2) மீட்புரிமைக்கான தீர்ப்பாணை பெறப்படுமுன் செலுத்தப்படவேண்டும்; அல்லது (3) நீதிமன்றத்தில் அடைமானப் பணம் ஒப்படைக்கப்படுமுன் செலுத்தப் படவேண்டும்; அடைமானப் பணம் செலுத்தப்பட வேண்டிய காலத்திற்கு முன்னர், எவ்வாறு அடைமான மீட்புரிமையைச் செலுத்த முடியாதோ, அவ்வாறே மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான

உரிமையையும் செலுத்த முடியாது. ஆனால், குறிப்பிட்ட காலம் முடியுமுன்னர், சில சூழ்நிலைகளில் (மேற்கோள் ஈட்டுறுதிக்குக் குந்தகம் வரும்போது வழக்குத் தொடரலாம் என்று அனுமதிக்கப் பட்டிருக்கும்போது) அவ்வாறு வழக்குத் தொடர அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு.

அடைமான மீட்புரிமைக்கும் மீட்புரிமை அடைப்புக்கான உரிமை, அல்லது விற்பனைக்கான உரிமைக்கும் இடையே ஒரு முக்கிய வேறுபாடு இருப்பதைப் பார்க்கலாம். மீட்புரிமை என்பது, முழுமையான உரிமை. அதனை எந்த நிபந்தனையாலும் கட்டுப் படுத்த முடியாது. அடைமானம் வைத்தவர்கூட, 60ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராகத் தம்மை ஒப்பந்தப்படுத்திக்கொள்ள முடியாது. 60ஆவது பிரிவில் 'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது' என்ற வார்த்தைகள் இல்லாததை ஒருவர் கண்ணுறலாம். ஆனால் 67ஆவது பிரிவோ, 'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது' என்ற வார்த்தைகளுடன் தொடங்குகிறது. என்வே, 67ஆவது பிரிவில் கிடைக்கப்பெறும் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு, அல்லது விற்பனைக்கான உரிமை முழுமையானதன்று. 67ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராக ஒப்பந்தம் எதையும் செய்துகொள்ள லாம் என்பது இதிலிருந்துதெளிவாகிறது. இவ்வாறு இவை அமைக் கப்பட்டிருப்பதன் காரணம், அடைமானம் வைப்பவருக்கு எப்படி யாவது பாதுகாப்புத் தரவேண்டும் என்ற நோக்கமேயாகும். இதன் விளைவாக மீட்புரிமை அடைப்பு, மற்றும் விற்பனைக்கான உரிமையைக் கட்டுப்படுத்தி ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம்.

அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரங்கள்: அடைமானம் பெற்றவருக்குப் பொதுவாக மூன்றுவகைப் பரிகாரங்கள் உண்டு. (1) விற்பனைக்கான வழக்குத் தொடரலாம்; அல்லது (2) மீட்புரிமை அடைப்புக்கான வழக்கைத் தொடரலாம்; அல்லது (3) அடை மானம் வைத்தவரின்மேல் தனிப்பட்ட உடன்படிக்கையின்மேல் நடவடிக்கை எடுக்கலாம். இந்தத் தனிப்பட்ட உடன்படிக்கை (Personal covenant) உட்கிடக்கையாகவோ, அல்லது வெளிப் படையாகவோ இருக்கலாம். விற்பனைக்கான உரிமை எளிமையான முறையில் நீதிமன்றத்தின் வாயிலாகப் பெறப்படுவது. மீட்புரிமை அடைப்புக்கான உரிமை, சொத்தை அடைமானம் பெற்றவர் வசம் முழுமையாக்கிக் கொடுக்கிறது. அடுத்தடுத்த அடைமானங்களில் இவ் வுரிமையைச் செலுத்துவதில் சிரமங்கள் உண்டு. இனி, ஒவ்வொரு வகை அடைமானத்திலும் அடைமானம் பெற்றவர் பெறும் பரிகாரங்களைப் பார்ப்போம்.

பல்வேறு அடைமானங்களில் கிடைக்கும் பரிகாரங்கள்

ஈட்டடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

ஈட்டடைமானத்தில் அடைமானம் வைத்தவர் இருவகைப் பரிகாரங்கள் பெறுவர். (1) அடைமானக் கடனைத் திரும்பப்பெறச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவருதல். (2) தனிப்பட்ட உடன் படிக்கையின்மேல் வழக்குத் தொடுத்துப் பணத்திற்கான தீர்ப் பாணையைப் பிரிவு 96(a)-ன் கீழ்ப்பெறுதல். இவ்விரு பரிகாரங்களும் தனித்தனியானவை. எனவே, இவற்றில் ஏதாவது ஒன்றையோ அல்லது இரண்டையுமோ பெறலாம். இவ் வடைமானத்தில் அடை மானம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறமுடியாது.

விற்பனை அடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

இதில் அடைமானம் பெற்றவர், மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமை பெறுவார். இதில் குறிப்பிட்ட தேதியில் பணத்தைச் செலுத்தாவிடின், அடைமானம் விற்பனையாக மாறி வரும் என்ற நிபந்தனையிருப்பின், இந்த நிபந்தனையை நிறைவேற்றுதபோது, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமான மீட்புரிமையை அடைத்துச் சொத்தைத் தமக்கு முழுமையாக்கிக் கொள்ள வழக்குத் தொடரலாம். விற்பனைக்கான வழக்கை அவர் தொடரமுடியாது.

சுவாதீன அடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

சுவாதீன அடைமானத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம், அடை மானம் பெற்றவர்வசம் கொடுக்கப்படுகிறது. சொத்திலிருந்து எழும் வாட்கை வருமானங்கள் தமக்குரிய வட்டிக்காகவும் அசலுக் காகவும் பெறுவார். எனவே, தமது கடன் தொகை இவ் வருமானங் களினுல் தீர்க்கப்படும்வரை சொத்தின் சுவாதீனத்தை வைத்துக் கொள்ள உரிமையுண்டு. எனவே, விற்பனைக்கான உரிமையோ அல்லது மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமையோ அவருக்குக் கிடைக்காது. ஆனுல் சொத்திலிருந்து கிடைக்கும் வருமானங்களில், வட்டிக்காக ஒரு பகுதியையும் அல்லது அசலுக்காகவும் வட்டிக் காகவும் ஒரு பகுதியையும் எடுத்துக் கொள்ளும்படி கூறிவிட்டு அசலை, அல்லது மீதி அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்த ஒரு காலக்கெடு நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தால், அக் கால எல்லைக்குள் பணம் செலுத்தாவிடின், சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வரலாம். கால எல்லை ஏதும் நிர்ணயிக்கப்படாதபோது, கடன் தீரும் வரை சொத்தின் சுவாதீனத்தை வைத்துக்கொள்ளலாம்.

இங்கிலீஷ் அடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

இவ் வடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவர் பெறும் பரி காரம் விற்பனைக்கான உரிமை. 1929-க்கு முன் அவருக்கு,

அடைமான மீட்பு அடைப்பிற்கான உரிமையும் கொடுக்கப்பட்டிருந்தது.

பத்திரவைப்பு அடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

96ஆவது பிரிவின்மூலம் பத்திரவைப்பு அடைமானம் ஈட்டடைமானத்திற்கு இணையாக வைக்கப்பட்டிருக்கிறது. எனவே, இவ்வகை அடைமானத்தில் கிடைக்கப்பெறுவது விற்பனைக்கான உரிமையேயாகும்.

கதம்ப அடைமானத்தில் பரிகாரங்கள்

98ஆவது பிரிவின்படி, கதம்ப அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் ஆவணத்தில் கண்டுள்ள பேரங்களின்படி அமையும். எனவே, அடைமானம் சுவாதீன ஈட்டடைமானமாக இருந்தால், அவர் விற்பனைக்கான உரிமை பெறுவார். அடைமானம் சுவாதீன விற்பனை அடைமானமாக இருப்பின், மீட்புரிமை அடைப்புக்கான பரிகாரம் உண்டு. இருப்பினும், பொதுவாக அவருக்கு மீட்புரிமை அடைப்புக்கான தீர்ப்பாணை நீதிமன்றங்கள் வழங்க விரும்புவதில்லை. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் ஒழுங்கு 34 விதி 4 (3)-ன்படி, நீதிமன்றங்கள் விற்பனைக்கான தீர்ப்பாணையைக்கூட வழங்கலாம்.

அடைமானம் வைத்தவர் பொறுப்புரிமையராக அல்லது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதியாக இருக்கும்போது அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகராம் பரிகாரம்

அடைமானம் வைத்தவரே, அடைமானம் பெற்றவருக்குப் பொறுப்புரிமையராக (Trustee), அல்லது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதியாக (Legal representative) இருக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் பரிகாரம் விற்பனைக்கான உரிமையேயாகும். அவருக்கு மீட்புரிமை அடைப்பு, மற்றும் விற்பனைக்கான உரிமைகள் இருந்தாலும் விற்பனைக்கான உரிமையை மட்டுமே செலுத்தமுடியும். இதைப்போல, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானம் வைத்தவருக்குப் பொறுப்புரிமையராக இருக்கும் போதும் அடைமானம் வைத்தவருக்கு விற்பனைக்கான உரிமையுண்டு.

பொதுப்பணிச் சொத்தினை அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரம்

அடைமானச் சொத்து, இருப்புப்பாதை அல்லது கால்வாய் அல்லது பொதுமக்களின் வசதிக்காக உள்ளனவாக இருப்பின், அடைமானம் பெற்றவர், அவற்றிற்காக விற்பனை உரிமையோ அல்லது மீட்புரிமை அடைப்புக்கான உரிமையோ பெறமுடியாது. இவ்வுரிமைகளைப் பிரிவு 67(c) தடுக்கிறது. இதில் பெறும் பரிகாரம்

என்னவெனில், அடைமானச் சொத்துக்கு ஓர் அஃபிசியல் ரிசீவரை நியமித்து அதிலிருந்து கிடைக்கும் வருமானங்களைக்கொண்டு தம் கடனைத் தீர்த்துக்கொள்வதுதான் (கார்டனர் எதிர் லண்டன் சாதாம் அண்ட் டோவர் ரயில்வே கம்பெனி (1867) 2 Ch.A.P.P. 201). இப் பிரிவின்கீழ்க் குறிப்பாக எவ்விதப் பரிகாரங்களும் குறிப்பிடப்படவில்லையெனினும், ஆங்கிலச் சட்டவிதி இங்கும் பின்பற்றப் படுகிறது.

பகுதி மீட்புரிமை அடைப்பு, அல்லது விற்பனை (Partial foreclosure or sale)

இச் சட்டவிதி, பகுதி அடைமான மீட்சியைப் (Partial redemption) போன்றது. அது 60ஆவது பிரிவின் இறுதியில் கூறப்படுகிறது. பகுதி மீட்புரிமை அடைப்பு, அல்லது விற்பனை, பிரிவு 67(d)-ல் கூறப்படுகிறது. இப் பிரிவும் அடைமான ஈட்டுறுதி சிதைக்க முடியாதது என்ற விதியை வலியுறுத்துகிறது. அடைமானக் கடன் எவ்வளவு சிறியதாக இருந்தாலும் முழு அடைமானச் சொத்தும் அதற்குப் பொறுப்பானதாகும் என்பது நன்கு நிறுவப்பட்ட கோட்பாடு (அருணுசலம் எதிர் இராமசாமி, A.I.R.1928 சென்னை, 933, 935). இப் பிரிவின்கீழ், அடைமானம் பெற்றவர்கள் பலரில் ஒருவர், தம்முடைய அடைமானப் பணத்திற்கு ஏற்ப, பகுதி அடைமானச் சொத்தின்பேரில் மீட்புரிமை அடைப்பிற்கோ, அல்லது விற்பனைக்கோ வழக்குத் தொடுக்க முடியாது [இராமேஸ்வர் எதிர் கங்கா பக்ஸ், A.I.R. 1950 அலகாபாத், 598 (F.B.)]. இப் பிரிவு, அடைமானம் பெற்றவர்கள் தனித்தனியாக வழக்குகள் தொடுப்பதைத் தடைசெய்கிறது.

60ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி, அடைமானத்தின் ஒருமைப்பாடு, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்குவதன்மூலம் உடைபட்டாலன்றி, பகுதி அடைமான மீட்புக் கிடையாது என்று கூறுகிறது. பிரிவு 67 (d) அடைமானம் பெற்றவர்கள் அனைவரும், அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் அடைமானத்தில் தங்களுடைய பங்குகளைப் பிரித்துக் கொண்டாலன்றி, பகுதி அடைமானச் சொத்தை விற்கவோ, மீட்புரிமை அடைப்பை ஏற்படுத்தவோ முடியாது என்று கூறுகிறது. அடைமானம் பெற்றவர்கள், தனித்தனியே தங்கள் நலன்களை (பகுதி பகுதியாக) நிறைவேற்ற அனுமதிக்கப்பட்டால், அடைமானம் வைத்தவர் பல்வேறு வழக்குகளால் இடர்ப்படுவர். பெருத்த செலவும் ஏற்படும். உண்மையில் இஃது அடைமானம் வைத்தவருக்கு நலம் பயக்கும் நோக்கத்துடனேயே அமைக்கப்பட்டது. எனினும், தமது ஈட்டுறுதியைப் பகுதி பகுதியாகச் சிதைக்க அவர் ஒப்புக்கொள்வதில் தடையுமில்லை. அடைமானம் பெற்றவர்களில்

ஒருவர், தமது பங்கை மட்டும் நிறைவேற்ற வழக்குத் தொடரும் போது, அதற்கான தீர்ப்பாணை கொடுப்பதற்கு அடைமானம் வைத்தவர் மறுப்புத் தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு மறுப்புத் தெரிவிக்காமலிருந்து, தீர்ப்பாணை நிறைவேறிவிட்டால், மற்ற அடைமானம் பெற்றவர்கள் தங்கள் தங்கள் பங்குகளைத் தனித் தனியே நிறைவேற்றிக் கொள்வர். இதனைப் பிறகு அடைமானம் வைத்தவர் தடுக்க முடியாது. (விஜயபூஷணம் அம்மாள் எதிர் எவலப்பா (1916) 39 சென்னை, 17).

அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலின்றிப் பகுதி விற்பனைக்கோ, அல்லது மீட்பு அடைப்பிற்கோ வழக்குத் தொடுக்க முடியாது. அடைமான ஈட்டுறுதியைப் பிரிக்க முடியாது என்பதற்கு விதி விலக்கு, அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் வழக்குத் தொடுப்பது. அவ்வாறு ஒப்புதல் அளிக்கும்போது அடைமானம் பெற்றவர்கள் பகுதி விற்பனைக்கு அல்லது மீட்பு அடைப்பிற்கு வழக்குத் தொடரலாம். அவ்வாறு ஒப்புதல் கிடைக்காவிடின், பகுதி வழக்குத் தொடுத்தால் அது நிற்காது. இதற்காக அடைமானம் பெற்றவர்கள் அனைவரும் ஒன்று சேர்ந்து ஒரே வழக்காக எல்லாக் கடனுக்கும் வழக்குத் தொடரவேண்டும். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவர்களில் ஒருவர் விருப்பப்பட்டு மற்றவர்கள் உடன் சேரவில்லையெனின், அவர்களைப் பிரதிவாதிகளாகச் சேர்க்க வேண்டும் (சுனிதபாவி எதிர் தாராசா பீ, 1928 சென்னை, 933). மற்ற அடைமானம் பெற்றவரின் ஒப்பதலின்றி அடைமானம் பெற்றவர்களில் ஒருவர், பகுதி அடைமான மீட்சியை வாங்கியிருந் தால், மற்றவர் தம்முடைய பங்கை நிறைவேற்ற எல்லாச் சொத்துகளையும் விற்பனைக்குக் கொண்டுவரலாம் (சதாசிவ் எதிர் கோவிந்த், A.I.R. 1945 பம்பாய், 351). பிரிவு 67 (d), அடைமானம் பெற்றவர்கள் பலரும் அடைமானம் வைத்தவர்கள் பலரும் இருக்கக்கூடிய வழக்குப்பற்றியும் கூறுகிறது. இதுபோன்ற வழக்கில் அடைமானச் சொத்தில் ஒரு பகுதியை வாங்குவதாக இருந்தால், எல்லா அடைமானம் வைத்தவர்களிடமிருந்து எல்லா அடைமானம் பெற்றவர்களும் பெறுவதாக இருக்கவேண்டும். அப்போதுதான் அடைமான ஈட்டுறுதியைப் பிரிப்பதற்கு ஒப்புதல் இருந்தது என்பது அனுமானிக்கப்படும்.

2. பணத்தைப் பெற வழக்குத் தொடரும் உரிமை

68ஆவது பிரிவு, எந்தெந்தச் சூழ்நிலைகளில் வழக்கிடலாம் என் பதைக் கூறுகிறது. இப் பிரிவில் கிடைக்கும் உரிமை, அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் தனிப்பட்ட உரிமையாகும். 67ஆவது பிரிவோ, சொத்துக்கு எதிரான உரிமையைக் கூறுகின்றது. 68ஆவது பிரிவில், இரண்டு தனிப்பட்ட வகையான வழக்குகள் கூறப்படு

கின்றன. உட்பிரிவு (a)-ல், அடைமானம் ஒன்றில் உட்கிடையாக அல்லது வெளிப்படையாகப் பொதிந்திருக்கும், தனிப்பட்ட உடன் படிக்கையைச் செயல்படுத்தும் வழக்குக் கூறப்படுகிறது. உட்பிரிவுகள் (b), (c), மற்றும் (d) ஆகியவற்றில் அடைமானம் பெற்றவர் ஈட்டுறுதியை இழக்கும்போது, தொடரும் இழப்பீடு தன்மை கொண்ட வழக்குக் கூறப்படுகிறது. இப் பிரிவில் கூறப்படும் பரிகாரம், அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் பரிகாரங்களுடன் கூடுதலாக மாற்றாகக் கிடைக்கும் பரிகாரமாகும். சுவாதீன அடைமான பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் பெற உரிமை யுண்டு. ஆனால், சுவாதீனத்தை அவர் கிடைக்கப் பெறாதபோது, சுவாதீனத்திற்கு வழங்கப்படுவதற்குப் பதிலாக 68ஆவது பிரிவின் கீழ்ப் பணத்திற்காக வழக்குத் தொடுக்கலாம் (லிங்க ரெட்டி எதிர் சாமாராவ், 17 சென்னை, 461, 471).

கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில் அடைமானப் பணத்திற்காக வழக்குத் தொடுக்கலாம். அதாவது, கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில் மட்டுமே அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடுக்கலாம். வேறு எந்தச் சூழ்நிலையிலும் இல்லை.

1. அடைமானம் வைத்தவர் கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும்போது,

2. அடைமான ஈட்டுறுதி, தரப்பினர் எவரின் தவறுமின்றி முழுவதுமாக, அல்லது பகுதி அழியும்போது, அல்லது போதாத அளவு ஆகும்போது, தக்க வாய்ப்புக் கொடுத்தும் அடைமானம் வைத்தவர் அதனைப் போதுமான ஈட்டுறுதி கொடுக்காதபோது,

3. அடைமானம் வைத்தவரின் தவறினால் ஈட்டுறுதி அழியும் போது, அல்லது மதிப்புக் குறையும்போது,

4. அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனம் பெற உரிமையிருந்து, அதனைக் கொடுக்கத் தவறும்போது.

இந்தச் சூழ்நிலைகளை ஒன்றன் பின் ஒன்றாக் விரிவாகக் காண்போம்.

1. அடைமானம் வைத்தவர் கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும்போது: அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்கிட, தனிப்பட்ட உடன்பாடு இருக்கவேண்டும். இது உட்கிடையாகவோ, அல்லது வெளிப்படையாகவோ இருக்கலாம். ஆங்கிலச் சட்டத்தின்கீழ் ஒவ்வொரு கடனிலும், அதனைத் திரும்பச் செலுத்துவதாக உறுதிமொழி அடங்கி உள்ளது. ஆனால், இந்தியாவில் அவ்வாறு இல்லை. ஈட்டடைமானத்திலும் இங்கிலீஷ் அடைமானத்திலும் உட்கிடையாகவோ, அல்லது வெளிப்படை

யாகவோ உட்பொதிந்திருக்கிறது. சுவாதீன அடைமானத்திலோ, அல்லது விற்பனை அடைமானத்திலோ இவ்வாறு ஏதுமில்லை. கடைசி இரண்டு அடைமானத்திலும் ஏற்படுத்த வேண்டுமெனின், இவ்வாறான தனிப்பட்ட உடன்பாட்டினைத் தெளிவாக வெளிப் படுத்தவேண்டும்.

தனிப்பட்ட உடன்பாடு (Personal covenant), அடைமானத்தி லிருந்து தனித்து நிற்கிறது. எனவே, முறையான பதிவோ, அல்லது சான்றுக் கையொப்பமோ இல்லாமையால், அடைமானம் செல்லாது போனாலும் தனிப்பட்ட ஒப்பந்தம் பாதிக்கப்படாது. தனிப்பட்ட உடன்பாட்டின்மீது வழக்கிட்டுக் கடனை மெய்ப்பிக்கலாம் (கிருஷ்ண சாமி எதிர் கமலம்மா, 68 I.A. 136). ஆனால், அடைமானமே சட்ட விரோதமாகவோ அல்லது பொதுக் கொள்கைக்கு எதிராகவோ இருக்கும்போது தனிப்பட்ட உடன்பாட்டினால் பயன் ஏதுமில்லை (புசிராம் எதிர் கணேஷ்ராய்; 25 A.L.J. 793). உடன்பாடு, தனிப் பட்டமுறையில் அடைமானம் வைத்தவரால் எழுதிக் கொடுக்கப் படுவது. எனவே, அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து அல்லது அவருடைய சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதியிடமிருந்து அடைமான மீட்சியைப் பெறுபவரை இது கட்டுப்படுத்தாது (ஜம்னுதாஸ் எதிர் ராம் அந்கார், 36 I.A. 7). தனிப்பட்ட உடன்பாட்டின் மேலான பொறுப்பு நிலத்துடன் இணைந்து செல்வதன்று.

2. தரப்பினர் எவரின் தவறுமின்றி ஈட்டுறுதி அழியும்போது: வாசகம் (b), வெள்ளம், நெருப்புப் போன்ற இயற்கைக் கோளாறால் ஏற்படும் அழிவுகளைக் குறிப்பிடுகிறது. அடைமானம் வைத்தவர் அல்லது அதனைப் பெற்றவரின் செயலால் ஏற்படும் அழிவை இது குறிப்பிடவில்லை. இவ்வாறு அழிவு ஏற்பட்டுச் சுவாதீனத்தை இழக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானப் பணத் தைக் கோரலாம். இந்த வாசகத்தின்கீழ் வழக்குத் தொடருமுன் அழிவுற்று அல்லது போதாத அளவு ஆன ஈட்டுறுதிக்குப் பதில் வேறொன்றினைக் கொடுக்கும்படி அடைமானம் பெற்றவர் கோரி, அதற்குத் தக்க வாய்ப்பும் அளிக்கவேண்டும். தக்க வாய்ப்புக் கொடுத்தும் பதில் ஈட்டுறுதி தராதபோதே வழக்குத் தொடர வேண்டும். ஈட்டுறுதி போதாத அளவு எப்போது ஆகும் என்பது 60ஆவது பிரிவில் குறிக்கப்பட்டிருக்கிறது.

3. அடைமானம் வைத்தவரின் தவறினால் ஈட்டுறுதி இழக்கப் படும்போது: வாசகம் (c), அடைமானம் வைத்தவரின் தவறினால், அல்லது பிழையினால் ஈட்டுறுதி முழுமையாகவோ, அல்லது பகுதியோ அடைமானம் பெற்றவர் இழக்கும்போது அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடுக்கலாம். சொத்தை வீணாக்குதல்

அல்லது பாழாக்குதல் (Commiting waste) இப் பிரிவின்படி தவறுன செயலாகும். அதைப் போலவே, முன்னைய வில்லங்கத்தை வெளிப் படுத்தாததோ அல்லது அதனை அடைக்காததோ, அல்லது உரிமை மூலத்தில் குறைபாடு இருப்பதைத் தெரிவிக்காததோ பிழை யான செயல்களாகும். இதுபோன்ற சூழ்நிலைகளில் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடுக்கலாம். அடைமானச் சொத்துக்குச் செலுத்த வேண்டிய அரசாங்க வரியைச் செலுத்தாமல் விட்டு, அதனுல் சொத்து விற்கப்பட்டால், அஃது அடைமானம் வைத்தவரின் பிழை யினுல் ஏற்படுவது. பொதுவாக இவை, 65ஆவது பிரிவில் கூறப் படும் உட்கிடை உடன்பாடுகளை மீறுவதால் நேர்பவை. A என்பவர், B-யிடமும் பின்னர், C-யிடமும் சொத்தை அடைமானம் வைத்தார். பிரிவு 65 (c)-ல் கூறப்பட்டபடி, முன்னைய வில்லங்கம் செலுத்தப் படவேண்டிய தருணம் வந்து, அதனைச் செலுத்தாமல் விடவே, B, சொத்தை விற்பனைக்கு கொண்டுவந்தார். இப்போது C-க்குத் தன் அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்கிட உரிமையுண்டு (செஞ்சி எதிர் திருவேங்கடம் (1890) 13 சென்னை, 192). அடைமானம் வைத்தவர் வேண்டுமென்றே பழுதுபார்க்காமல் விட்டு, அதனுல் சொத்தின் மதிப்பைக் குறையும்படி செய்யும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் நடவடிக்கை எடுத்துக்கொள்ளலாம் (ராம் நாராயண் எதிர் சதிந்திரா (44 கல்கத்தா, 388 (402) P.C.). இவ் வழக்கில் ஒரு சுவாதீன அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தி லிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களை எடுத்துக்கொள்வதை அடைமானம் வைத்தவர் தடுத்து நிறுத்தித் தானே எடுத்துக் கொண்டார். அடைமானம் பெற்றவர், தன் பகுதி ஈட்டுறுதியை இழக்கிருர் என்பதாக நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது. அடைமானப் பணத்தைப் பெற ~~இவருக்கு~~ அவருக்கு உரிமையுண்டு.

4. **சுவாதீனம் கொடுக்கத் தவறும்போது :** அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் பெற உரிமையிருக்கும்போது, அவரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்க வேண்டியது அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்பு. அவ்வாறு சுவாதீனம் கொடுப்பது மட்டுமல்லாமல் அவருடைய சுவாதீனத்திற்குப் பாதுகாப்பும் கொடுக்கவேண்டும். இவ்வாறு செய்யத் தவறும்போது, அடைமானம் பெற்றவர், அடை மானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடுக்கலாம் என்று வாசகம் (d) கூறுகிறது. முதலாவது பொறுப்பு, சுவாதீனத்தை அவரிடம் அளித் தல் சுவாதீன அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் பெற உரிமையுண்டு. அப்போது அதைக் கொடுக்கத் தவறினுல், இப் பிரிவிலுள்ள விதிகள் பொருந்தும். அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் பெற உரிமையிருக்கவேண்டும். இல்லை யெனின், இப் பிரிவு பொருந்தாது. இரண்டாவது அடைமானம்

வைத்தவரின் அல்லது அவரைப்போல் உயர்ந்த உரிமை மூலம் கொண்டவரின் இடையூறால் சுவாதீனத்தை இழப்பது, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தை அமைதியாகத் துய்ப்பதிலிருந்து தடுக்கிறது. எனவே, அவர் பணத்திற்கு வழக்கிடலாம். அடைமானம் வைத்தவரின் உடன் கூட்டாளி (cc-sharer), முன்னைய வில்லங்கம் பெற்றவர், உயர்ந்த உரிமை மூலம் கொண்டவர்கள் ஆகிய இவர்களால் ஏற்படும் இடையூறுகளினின்றும் பாதுகாக்கப்பட வேண்டியது அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்பாகும். அத்துமீறி நுழைபவரின் (trespasser) செயலால் இடையூறு ஏற்படும்போது, அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகப் பணத்திற்கான வழக்குத் தொடுக்க முடியாது. அத்துமீறி நுழைந்தவரிடமிருந்து சுவாதீனம் பெற வழக்குத் தொடுக்கலாம். இதைப்போலவே அடைமானச் சொத்தில் குடியிருப்போர் அடைமானம் வைத்தவரின் சொற்படி அல்லாமல் தவறுதலாக வாடகையைச் செலுத்தத் தவறும்போது, அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடுக்க முடியாது. குடியிருப்போரிடமிருந்து சுவாதீனம் பெறவே வழக்குத் தொடுக்க முடியும் (நாக்சடி ராம் எதிர் ராம் சாரிதார், 19 அலகாபாத், 191). ஆனால், அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராக, எதிர் அனுபோகம் கொண்டாடி அவரால் சொத்தின் சுவாதீனம் இழக்கப்படும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் இப் பிரிவின் படி வழக்குத் தொடரலாம் (மாங்பொ கின் எதிர் மாங்கியாக் யீ, A.I,R. 1924 இரங்கூன், 143).

ஆனால், உரிமைப் பாதிப்பிற்கு இடங்கொடுக்கும் வகையில் குறிப்பிசைவு (acquiescence) இருக்கும்போது சுவாதீனத்தில் இல்லாத காலத்திற்கு வட்டியோ, அல்லது இழப்பீடோ பெற முடியாது. இப் பிரிவின்படி பணத்திற்கான வழக்குத் தொடுக்கும் உரிமையையும் இழப்பார். இதைப் போலவே, தன்னால் ஏற்படும் தவறுக்கு அடைமானம் பெற்றவர் பரிகாரம் தேட முடியாது. மேற்கோளாகப் பார்த்தால், அடைமானம் பெற்றவர் சொத்திற்குத் தீர்வை செலுத்த வேண்டியிருந்து, அதைச் செலுத்தத் தவறி, அதற்காகச் சொத்து விற்கப்படும்போது இப் பிரிவின்படி அடைமானப் பணத்திற்கு வழக்குத் தொடர முடியாது (காசிலால் எதிர் சேக் நுருல் ஹக், 1929 பாட்னா, 209).

அடைமானம் பெற்றவர், சுவாதீன அடைமானம் வைத்தவரால் இழக்கப்படும்போது அடைமானப் பணத்திற்கு மட்டுமன்றிச் சுவாதீனத்தைப் பெறவும் வழக்குத் தொடரலாம்.

வழக்கை நிறுத்தி வைத்தல்: 68ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (2), அடைமானம் பெற்றவரின் வழக்குத் தொடரும் உரிமையின்

மீது சில கட்டுப்பாடுகளை விதிக்கிறது. இந்த உட்பிரிவின்படி, அடைமானம் பெற்றவர் வாசகங்கள் (a) அல்லது (b)-ன்படி, அதாவது, அடைமானம் வைத்தவர் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும்போது, அல்லது அடைமான ஈட்டுறுதி அழியும்போது, அல்லது வேறு காரணங்களால் போதாத அளவு ஆகும்போது, வழக்குத் தொடரும்போது அடைமானச் சொத்தின்பேரில் கிடைக்கும் மற்ற எல்லாப் பரிகாரங்களையும் தீர்க்கும்வரை நீதிமன்றம் இவ் வழக்குகளை நிறுத்தி வைக்கலாம். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவர் ஈட்டுறுதியைக் கைவிட்டு இருக்கும்போதும் சொத்தை மீண்டும் உரிமை மாற்றம் செய்திருக்கும்போதும் இவ்வாறு நிறுத்தமுடியாது. இதைப்போல வாசகங்கள் (c) அல்லது (d)-ன்கீழ் வழக்குத் தொடரும்போது வழக்கினை நிறுத்தமுடியாது.

34. நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றிச் சொத்தினை விற்கும் உரிமை

பிரிவு 69 : நாம் இதுவரை பார்த்த பரிகாரங்கள் யாவும் நீதிமன்றங்களின் வாயிலாகக் கிடைப்பவை. 69ஆவது பிரிவில் கூறப்படுவது, நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கிடைக்கும் பரிகாரமாகும். இதன்படி அடைமானம் பெற்றவர், அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவர்கள் தனிப்பட்ட முறையில் அடைமானச் சொத்தை விற்பனை செய்ய அதிகாரம் உண்டு. கீழ்கண்ட மூன்று சமயங்களில் அவர் சொத்தை விற்பனை செய்யலாம். அவையாவன :

1. அடைமானம், இங்கிலீஷ் அடைமானமாக இருந்து, தரப்பினர் இந்து, முஸ்லீம், பௌத்தராக இல்லாதபோது, அதாவது தரப்பினர் ஐரோப்பியர், பார்சி, யூதராக இருக்கும்போது,

2. அடைமானம் பெற்றவர் அரசாக இருந்து, நீதிமன்றத்திற்கு வெளியே சொத்தினை விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக அடைமான ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது,

3. அடைமானச் சொத்து கல்கத்தா, சென்னை, பம்பாய், போன்ற பிரசிடென்சி நகர், அல்லது அரசு குறிப்பிடும் இடங்களிலிருந்து, நீதிமன்றத்திற்கு வெளியே சொத்தினை விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக அடைமான ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது.

வாசகங்கள் (b), மற்றும் (c)-யின்படி சொத்தைத் தனிப்பட்ட முறையில் விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கவேண்டும். ஆனால், இங்கிலீஷ் அடைமானத்தைப்

பொறுத்தவரையில் இது தேவையில்லே. இவ்வாறு சொத்தினே விற்கும் அதிகாரத்தை அடைமானம் பெற்றவரோ, அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவரோ, அல்லது அவரது முகவரோ செலுத்தலாம்.

சொத்தை விற்கும் அதிகாரத்தைச் செலுத்துவதற்கான நிபந்தனேகள்: உட்பிரிவு (2) சொத்தை இவ்வாறு நீதிமன்றத்துக்கு வெளியே விற்கவேண்டுமானுல் இரு நிபந்தனேகள் நிறைவேற்றப் படவேண்டும் என்று கூறுகிறது. அதாவது, கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலே களில்தான் செலுத்த முடியும்.

1. அசல் தொகையை, அல்லது அதன் பகுதியாகிய பணத்தைச் செலுத்துமாறு கொடுக்கப்பட்ட மூன்று மாத அறிவிக்கைக்குப் பின்னரும் செலுத்தாதபோது,

2. வட்டியானது ரூ. 500-க்குக் குறையாமல் பாக்கியில் இருந்து, மூன்று மாதங்களாகச் செலுத்தப்படாமல் இருக்கும்போது,

இந்த நிபந்தனேகள் எல்லாம் கண்டிப்பானவை. இவற்றுக்கு மாருக, ஒப்பந்தம் ஏதும் செய்துகொள்ள முடியாது. அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்குக் காலம் எதுவும் குறிப்பிடப் படாமல் இருக்கும்போது பணத்தைக் கோரும்வரை அவர் செலுத்த வேண்டிய அவசியம் இல்லே. மூன்று மாதம் அறிவிக்கைக்கு முன்னர், சொத்தை விற்பனேக்குக் கொண்டுவர முடியாது. இவ்வாறு மூன்று மாத அறிவிக்கையைக் கொடுத்த பின்னர், எப்போது வேண்டுமானுலும் சொத்தை விற்பனேக்குக் கொண்டு வரலாம்.

இப் பிரிவின் கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள அதிகாரம், அடைமானம் பெற்றவருக்கு நன்மை தருவது. ஏனெனில், நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டுச் சொத்தை விற்பனேக்குக் கொண்டு வருவதில் உள்ள சிரமங்களேயும் கால தாமதத்தையும் இது தவிர்க்கின்றது. அடைமான மீட்பிற்கான வழக்குத் தொடுக்கப்பட்டபோதிலும் இவ்வதிகாரத்தைச் செலுத்த தடையேதுமில்லே.

விற்பனேயும் அதன் விளேவும்: அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தைப் பொது ஏலத்தின்மூலமோ அல்லது தனிப்பட்ட ஒப்பந்தத்தின்மூலமோ விற்கலாம். எந்த முறையில் விற்க வேண்டும் என்பது, இப் பிரிவின்கீழ்க் குறிப்பிடப்படவில்லே. ஆனுல் சொத்தை நல்ல விலேக்கு விற்க முயற்சி எடுத்துக்கொண்டு நேர்மையான முறையில் நடந்துகொண்டு சொத்தை விற்க வேண்டும். இதற்காகத் தேவையான விளம்பரங்களேச் செய்ய வேண்டுமெனினும், சொத்தைத் தனிப்பட்ட ஒப்பந்தம்மூலம் விற்பதிலும் தடையேதும் இல்லே. சொத்தை அடைமானம் பெற்ற

வரோ வாங்க முடியாது. அவ்வாறு வாங்கினல் விற்பனை இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். ஆனல் சொத்தை அடைமானம் வைத்தவரின் இசைவோடு வாங்கலாம். சொத்தை விற்கும் அதிகாரம் பெற்ற அடைமானம் பெற்றவர், தமக்குதாமே சொத்தை வாங்குதல் கூடாது. மோசடி, சதி போன்றவற்றை வெறும் சந்தேகத்தின்மூலம் மெய்ப்பிக்க முடியாது. நம்பக்கூடிய, ஏற்றக்கூடிய சான்றுமூலமே வேறெருவர் பேரில் (~~பெயரல்லாதவர்~~-benami) வாங்குவதையும் அதற்கான தொகையைச் செலுத்தியதையும் மெய்ப்பிக்க வேண்டும் என்பதாக, நீதிபதிகள் கே. எஸ். ராமமூர்த்தி, எஸ். மகாராஜன், சக்ரபாணி எதிர் கோபால் முதலியார் (x) என்ற வழக்கில் கூறியுள்ளார்கள். (x) (1972) 2 M.L.J. 390

இவ்வாறு சொத்து விற்கப்பட்டால், அடைமான மீட்புரிமை அழிவுறும் சொத்தை வாங்குபவர் முழு உரிமை பெறுவார். அடைமானம் பெற்றவர் பொறுப்புரிமையராகச் செயல்பட்டு விற்பனைப் பணத்தைச் செலவு செய்யவேண்டும்.

விற்பனைப் பணத்தைப் பயன்படுத்துதல்: உட்பிரிவு (4), விற்பனைத் தொகையை எவ்வாறு செலவு செய்யவேண்டும் என்பதைக் கூறுகிறது. அவற்றைக் கீழ்க்கண்ட வரிசைப்படி செலுத்தவேண்டும். முதலில் ஏற்கெனவே இருந்த முன்னைய வில்லங்கங்களைத் தீர்க்க வேண்டும். அடுத்துச் சொத்தை விற்பதற்கு ஆன செலவுகளுக்கு எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். பின்னர், அவருக்குரிய அடைமானப் பணத்திற்குப் பெற்றுக் கொள்ளவேண்டும். இறுதியில் மீதிப் பணத்தை அடைமானச் சொத்துக்குரியவருக்குக் கொடுக்க வேண்டும். அதாவது, பின்னைய வில்லங்கங்களுக்குச் செலுத்த வேண்டும். அதாவது, மீதியை அடைமானம் வைத்தவருக்குக் கொடுக்க வேண்டும்.

உட்பிரிவு (3), வாங்குபவருக்குப் பாதுகாப்புத் தருகிறது. விற்பனையானது முறையற்றது அல்லது பரிகாரமற்றது என்ற காரணங்களினல் எதிர்க்கப்படுமானல், இஃது அடைமானம் பெற்றவரையே பாதிக்கும். வாங்குபவரைப் பாதிக்காது. முறையற்றுச் சொத்து விற்கப்பட்டால், அடைமானம் பெற்றவரே இழப்பீடு தர நேரிடும்.

4 ரிசீவர் நியமனம் செய்யப்படுவதற்குப் பெறும் உரிமை

பிரிவு 69 (அ); சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 69(அ) பிரிவு, வழக்கின் தீர்ப்பின்வரை சொத்தை நிர்வகிப்பதற்காக ஒருவரை நியமிப்பதைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இப் பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்று. இதனை 69 (2) பிரிவின்படி கூறப்பட்ட விற்பனை அதிகாரத்தைச்

செலுத்தும்போதுதான் செயல்படுத்த முடியும். பிரிவு 69(அ), ரிசீவரின் நியமனம், பொறுப்புகள், அவரது நிலை, அவரது ஊதியம், பதவி நீக்கம் ஆகியவற்றைப்பற்றித் தெளிவாகக் கூறுகிறது. இப் பிரிவின் வாசகங்களை ஒரு முறை படித்தாலே போதும். இதுபற்றி விளக்கம் கூறவேண்டியதில்லை.

ரிசீவரின் நியமனம், உட்பிரிவு (2)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. அடைமான ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட நபரை அடைமானம் பெற்றவர் முதலில் நியமிக்க வேண்டும். ஆனால், அவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்டவர் ரிசீவராகச் செயல்படுவதற்கு ஒப்புக் கொள்பவராக இருக்கவேண்டும். இவ்வாறு ஆவணத்தில் எவரேனும் குறிப்பிடப்பட்டால், செயல்பட ஒப்புக்கொள்ள மறுத்துவிட்டாலோ, அல்லது இறந்துவிட்டாலோ அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக்கொள்ளும் ஒருவரை அடைமானம் பெற்றவர் நியமிக்கலாம். ஆனால், அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக்கொள்ள மறுக்கும்போது, நீதிமன்றத்திடம் ரிசீவர் ஒருவரை நியமிக்கக் கோரி மனுக் கொடுக்கலாம். இவ்வாறு நியமிக்கப்படும் ரிசீவரை எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் பெற்றவரும் அடைமானம் வைத்தவரும் எழுத்து மூலமாக நீக்கலாம். அல்லது நீதிமன்றம் இதற்கான மனுவைப் பெற்று அவரை நீக்கலாம்.

மேற்குறித்தவாறு நியமிக்கப்பட்ட ரிசீவர், அடைமானம் பெற்றவருக்கு முதல்வராகச் செயல்படுவார். எனவே, ரிசீவரின் செயல்களுக்கும் தவறுகளுக்கும் அடைமானம் வைத்தவரே பொறுப்பாளியாவார். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவரின் முறையற்ற நிர்வாகத் தலையீட்டினால் ஏற்படும் தவறுகளுக்கு அவர் பொறுப்பாகமாட்டார். ரிசீவர், அடைமானம் வைத்தவருக்கு முகவராக இருந்தாலும், அவரிடம் கணக்குக் காட்டவேண்டியதில்லை. அடைமானம் பெற்றவருக்கே கணக்குக் காட்டவேண்டும். இந்தப் பிரிவும் அடைமானம் பெற்றவருக்கு நன்மை தரக்கூடியது. ரிசீவரை நியமிப்பதால், அவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளவேண்டியதில்லை. அதனால், ஏற்படும் பொறுப்புகளையும் சுமக்கவேண்டியதில்லை. இவ்வாறு பொறுப்புகளை ஏற்காமல் ரிசீவர்மூலம் பணத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

சொத்தின் வருமானங்களை வழக்குமூலமோ அல்லது வேறு வழியிலோ கோரிச் சேகரித்துக் கொடுக்கவேண்டும். இதற்கான ரசீதுகளையும் அவர் கொடுப்பார். இவர் கொடுக்கும் ரசீதுகள் மற்றவரைக் கட்டுப்படுத்தும். அடைமானம் பெற்றவர், எழுத்துமூலம் கோரும்போது சொத்தினைக் காப்பீடு செய்யவேண்டும். உட்பிரிவு (b)-ன்படி ரிசீவருக்கு ஊதியம் பெற உரிமையுண்டு. மொத்த வருமானத்தில் 6% பெற்றுக் கொள்ளலாம். செய்த செலவுத்

தொகையையும் பெற்றுக் கொள்ளலாம். ஊதியத்திற்காக வகை செய்யப்படாமல் இருப்பின், நீதிமன்றத்தில் இதற்காக மனுக் கொடுக்கலாம்.

ரிசீவரின் பொறுப்புகள்: உட்பிரிவு (8), நியமிக்கப்பட்ட ரிசீவரின் பொறுப்புகளைப்பற்றிக் கூறுகிறது. பெறுகின்ற வருமானங்களைக் கீழ்க்கண்ட வரிசைப்படி அவர் செலவழிக்க வேண்டும். முதலில் வாடகை, வரி, நிலத்தீர்வை முதலிய வில்லங்கங்களைத் தீர்க்கவேண்டும். அடுத்து, ஆண்டுச் செலவுகள் அசல் தொகைக்கான வட்டி முதலியவற்றுக்குப் பயன்படுத்தவேண்டும். இதில், எந்த அடைமானத்திற்காக நியமிக்கப்பட்டாரோ, அதற்கு முதலிடம் அளிக்கவேண்டும். பின்னர், தன்னுடைய ஊதியத்திற்கு, அடைமான ஆவணத்தின்கீழ் முறைப்படி செலுத்தவேண்டிய தீ, மற்றும் ஆயுள் காப்பீட்டிற்கான பிரீமியங்களுக்கு, மற்றும் அடைமானம் பெற்றவர் எழுத்துமூலமாகக் கோரும் முறையான செலவுகளுக்கும் பயன்படுத்தவேண்டும். பின்னர், எழுத்துமூலமாகக் கோரும் அடைமானம் பெற்றவரின் கட்டளைப்படி அசல் தொகைக்குப் பயன்படுத்தவேண்டும். இறுதியாகப் பணம் ஏதாவது இருப்பின், சொத்தின் பயனுளி யாராவது இருப்பின், அவருக்குச் செலுத்தவேண்டும். ரிசீவர் செலுத்தவேண்டிய அதிகாரங்கள் குறித்து அடைமானத்தின் தரப்பினர் கட்டளைகளை ஒருமித்து இடலாம். ரிசீவர் அடைமானச் சொத்தின் நிர்வாகத்தைக் குறித்து நீதிமன்றத்திடம் மனுக்கொடுத்து அதன் அறிவுரைகளைப் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

பிரிவு 69 (a)-ல் கூறியபடி நீதிமன்றத்தினால் நியமிக்கப்படும் ரிசீவருக்கும், அடைமானத்தின்மீது வழக்கிடும்போது வழக்கின்மீது நீதிமன்றத்தினால் நியமிக்கப்படும் ரிசீவருக்கும் வேறுபாடுண்டு. பின்னர், கூறப்பட்ட ரிசீவர், உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் ஒழுங்கு 40, விதி 1-ன்கீழ் நியமிக்கப்படுபவர் ஆவார். ஆனால், 69(A) பிரிவில் கூறப்படுபவரோ, 69ஆவது பிரிவின்படி கொடுக்கப்பட்ட விற்பனை அதிகாரத்தைத் தொடர்ந்து அடைமானம் பெற்றவர், ரிசீவரை நியமிக்கும் உரிமையை அடிப்படையாகக் ~~கொண்டது~~. மேலும், வழக்கின்போது நீதிமன்றத்தினால் நியமிக்கப்படும் ரிசீவர், நீதிமன்றத்தின் அதிகாரி ஆவார். அடைமானம் வைத்தவரின் முகவராகச் செயல்படுபவர் அல்லர்.

56. அடைமானச் சொத்து வளர்ச்சிக்கான உரிமை

பிரிவு 70: அடைமானத் தேதிக்குப் பிறகு, அடைமானச் சொத்தில் கூடும் வளர்ச்சியைப் பெறும் உரிமை அடைமானம் பெற்றவருக்கு உண்டு. இஃது அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி

யைப் பற்றி 63ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் விதி, அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைக்கு எதிரிடையானது. அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி, ஈட்டுறுதியை அதிகப்படுத்தும். எனவே, இஃது அடைமானம் பெற்றவருக்கு நலம் பயப்பது. இத்தகைய கூடுதல் வளர்ச்சி, மூல ஈட்டுறுதியுடன் சேர்க்கப்படவேண்டும். இதனை இப் பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட இரு எடுத்துக்காட்டுகளும் நன்கு விளக்குகின்றன.

(1) ஆறு ஒன்றின் கரைகளையடுத்த வயல்களை, A என்பவர், B-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். ஆற்றின் மாறுபட்ட போக்கினால் நிலம் விரிவடைகிறது. ஈட்டுறுதிக்காக இக் கூடுதல் வளர்ச்சியைப் பெற, B-க்கு உரிமையுண்டு// (2) A என்பவர், சில வீட்டு மனைகளை B என்பவரிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். பிறகு, அந்த வீட்டுமனையில் ஒரு வீட்டினைக் கட்டுகிறார். ஈட்டுறுத்திக்காக வீட்டினையும் வீட்டுமனையினையும் பெற B-க்கு உரிமையுண்டு.

இப் பிரிவில் கூறப்படுவன, இயற்கை வளர்ச்சியை மட்டுமன்றி உரிமை வளர்ச்சியையும் உள்படுத்தும். எனவே, அடைமானத் தேதியின்போது இருந்த முன்னைய அடைமானத்தைத் தீர்த்து விடுவதன்மூலம் எழும் சொத்தின் மதிப்பினையும் பெற அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு (சியாம் சரண் எதிர் ஆனந்த் சந்திரா 3 C.W.N. 323).

கூடுதல் வளர்ச்சியை அடைமானம் பெற்றவர் பெற வேண்டுமானால், அவை அடைமானம் செயலில் இருக்கும்போது பெறப்பட்டனவாக இருக்கவேண்டும். அடைமானம் முடிந்த பிறகு எழும் வளர்ச்சியை அடைமானம் பெற்றவர் கோர முடியாது.

67. குத்தகையைப் புதுப்பிக்கும் உரிமை

அடைமானம் வைக்கப்பட்ட குத்தகையைப் புதுப்பிக்கும் உரிமை

~~பிரிவு 71~~: 71ஆவது பிரிவு, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட குத்தகை புதுப்பிக்கப்படுமானால், அதனைப் பெறுவதற்கு அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு என்பதைக் கூறுகிறது. அடைமான வளர்ச்சியைப் பெறும் உரிமையைப் போன்றது இது. இதைப்போன்ற உரிமை, 64ஆவது பிரிவின்கீழ், அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. இத்தகைய உரிமைக்கு மாறாகக்கூடத் தரப்பினர் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம்.

78. சில சூழ்நிலைகளில் பணத்தைச் செலவு செய்தற்கான உரிமை

பிரிவு 71: அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தாலும் இல்லாவிடினும், ஈட்டுறுதியைப் பாதுகாக்கவேண்டிப்

பணத்தைச் செலவு செய்ய உரிமை உண்டு. இதனை, 72ஆவது பிரிவு எடுத்துரைக்கிறது. பணத்தைக் கீழ்கண்ட தேவைகளுக்காகச் செலவு செய்யலாம்.

1. அழிவு, இழப்பு அல்லது விற்பனை ஆகிய இவற்றிலிருந்து அடைமானச் சொத்தைப் பாதுகாத்தல்,

2. அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமை மூலத்தைக் காப்பாற்றுதல்,

3. அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகத் தம்முடைய உரிமையைப் பாதுகாத்தல்,

4. அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தானது, புதுப்பிக்கப் படக்கூடிய குத்தகையாக இருந்து, அதனைப் புதுப்பித்தல்,

5. நெருப்புப் போன்றவற்றின்மூலம் நேரிடும் இழப்பினுக்கு எதிராகக் காப்பீடு செய்யக்கூடிய சொத்தாக இருப்பின், அதனைக் காப்பீடு (insure) செய்தல்//ஆகியனவாம். 72ஆவது பிரிவின்கீழ் மேற்குறித்த தேவைகளுக்கு மட்டுமே அடைமானம் பெற்றவர் செலவு செய்யமுடியும். தம்முடைய விருப்பப்படி செலவு செய்ய முடியாது. மேலும், இதற்கு மாறுபட்ட ஒப்பந்தங்களையும் தரப்பினர் செய்துகொள்ளலாம். இவ்வாறு மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இருக்கும்போது செலவு செய்தால், அதனை அவர் அடைமானக் கடனுடன் சேர்க்கமுடியாது. அதனைத் திரும்பப் பெறவும் முடியாது. எடுத்துக்காட்டாக, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமான நிலங்களைத் திரும்பப் பெற வழக்குத் தொடர்வதற்கான செலவினை ஏற்பதாக ஒப்புக்கொண்டிருக்கும்போது, அதற்காகச் செய்த செலவுத் தொகையை அடைமானம் வைத்தவரிமிடருந்து பெறமுடியாது. முன்னர், குறிப்பிடப்பட்ட தேவைகளில் முதல் இரண்டு குறித்து, அடைமானம் வைத்தவரைச் சொத்தைப் பாதுகாக்கக் கோரி, அவர் அவ்வாறு செய்யத் தவறும்போதுதான் செலவு செய்யவேண்டும். பின்னவை மூன்றையும் குறித்துத் தேவையான போது அடைமானம் வைத்தவர் செய்யத் தவறும்போது செய்யக்கூடிய செலவுகளாகும். மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாமல் இருக்கும்போது, இப் பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்ட தேவைகளுக்காக அடைமானச் செலவு செய்யப்பட்டால் அதை, அடைமானக் கடனுடன் சேர்த்துக்கொள்ளலாம். அதற்காக அசல் தொகையின் பேரில் பெறப்படும் வட்டியையும் அவர் பெற்றுக்கொள்ளலாம். வட்டி எதுவும் குறிப்பிடப்படாமல் இருந்தால், ஒன்பது சதவீத வட்டியைப் பெறலாம்.

72ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்ட தேவைகளுக்குச் செலவு செய்திருந்தால், இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 69ஆவது பிரிவின்படி அதனைத் திரும்பப்பெறத் தனிப்பட்ட முறையில் அடைமானம்

வைத்தவருக்கு எதிராக வழக்குத் தொடரலாம் (வெங்கடசாமி எதிர் முத்துசாமி, 34 M.L.J). ஆனால், இரு பரிகாரங்களையும் ஒரு சேரக் கோர முடியாது. எனவே, தனிப்பட்ட தீர்ப்பாணை பெற்றிருக்கும்போது மீண்டும் அடைமானக் கடனுக்கு வழக்குத் தொடர முடியாது. இங்கிலாந்து நாட்டில் இது குறித்த வெளிப்படையான ஒப்பந்தம் இருந்தாலொழிய மாற்றுப் பரிகாரம் பெற முடியாது.

8/9, அடைமானச் சொத்தின் விற்பனையில் மிகுதியாகக் கிடைப்பதைக் கோரும் உரிமை

~~9. ரெவின்யூ, விற்பனை போன்றவற்றில் கிடைப்பதைக் கோரும் உரிமை~~

பிரிவு 73 : அடைமானச் சொத்தோ, அல்லது அதன் ஒரு பகுதியோ, அதில் எழும் நலனோ, நிலத்தீர்வை, அல்லது வாடகை போன்றவற்றை (அடைமானம் பெற்றவரின் தவறினால் அல்லாமல்) செலுத்தத் தவறி, விற்கப்படும்போது அதன்மூலம் கிடைக்கும் தொகையில் தீர்வை போன்றவற்றைச் செலுத்துயதுபோக, மீதி இருப்பதில் தமது அடைமானத் தொகையைச் செலுத்துமாறு கோர அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு. இதற்கு 73ஆவது பிரிவில் வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. இதைப்போல 1894ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டம், அல்லது இதுபோன்ற சட்டங்களின்கீழ், நிலமானது எடுக்கப்பட்டு, அதற்காக இழப்பீடு கொடுக்கப்படும்போது அதில் தமது கடனுக்குத் தொகையைச் செலுத்துமாறு கோரலாம். சொத்தானது வேறொரு வகையாக வடிவெடுக்கும்போது, தமது கடனுக்கான ஈட்டுறுதியை அதன் மீது செயல்படுத்தலாம். இப் பிரிவு மூலச் சொத்து அழியும்போது, அதற்கு மாற்றுச் சொத்துக் கொடுக்கப்படவேண்டும் என்ற கோட்பாட்டின்கீழ் அமைந்ததாகும். இதன்படி சொத்தானது விற்கப்படும்போதோ, அல்லது கட்டாயமாக எடுக்கப்படும்போதோ கிடைக்கும் விற்பனைத்தொகை, அல்லது இழப்பீடு போன்றவற்றில் பங்கு கோரலாம். இது சொத்துக்கு மாற்று ஈட்டுறுதி கொடுக்கப்படவேண்டும் என்பதை அமல் செய்யப்படுவதைப் போன்றது.

9|10. இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர்களின் உரிமைகள்
(Rights of Mesne Mortgagees)

பிரிவுகள் 91(a), 94: இனி, ஒரு சொத்தானது, பல ஆட்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருக்கும்போது, பின்னைய அல்லது நடுவிலுள்ள அடைமானம் பெற்றவர்களின் உரிமைகள் என்னென்ன என்பதைப் பார்ப்போம். இவை, 91 (a), மற்றும் 94ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளன.

மேலே அடைமானத்தை மீள்; கீழ் அடைமான மீட்பை அடை : சொத்தொன்று, பல கடன்களுக்காகப் பல பேர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருக்கும்போது, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர் (Mesne mortgagee) தன்னிடம் அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகப் பெறும் உரிமைகளைப் போலவே, தமக்குப் பின்னர் இருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராகவும் உரிமைகளைப் பெறுவார். ஒரே சொத்தின்மேல் பல அடைமானங்கள் இருக்கும்போது, அவை யாவும் எல்லாம் ஒரே நிலையில் இருப்பதில்லை. முதல் அடைமானத்திற்குப் பிறகு, அடைமானம் வைத்தவரிடம் எஞ்சி இருப்பது அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமைதான் (equity of redemption). இந்த அடைமான மீட்புரிமை, ஓர் அசையாச் சொத்தாகும். இதை மறுபடியும் அடைமானம் வைக்கலாம். எனவே, அடுத்த அடைமானத்தில் அல்லது இரண்டாவது அடைமானத்தில் என்ன அடைமானம் வைக்கப்படுகிறது என்றால், முன்னைய, அல்லது முதல் அடைமானத்தை அடுத்து, அடைமானம் வைத்தவரிடம் இருக்கும் அடைமான மீட்புரிமைதான். 91 (a) பிரிவின்படி அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தை மீட்பதைப் போலப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரும் முன்னைய அடைமானத்தை மீட்கலாம். இவ்வாறு மீட்பதன்மூலம் 91 ஆவது பிரிவின்படி முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் இடத்தைப் பெறலாம். முன்னைய அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள உரிமைகளை அடையலாம். இவ்வாறாகப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் தமக்கு முன் இருக்கும் அடைமானங்களை ஒவ்வொன்றாக மீட்பதன்மூலம், முதல் அடைமானம் பெற்றவர் இடத்தைப் பெற முடியும். 94ஆவது பிரிவு, ஓர் இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர், தமக்குப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவருக்கு எதிராகத் தாம் அடைமானம் வைத்தவரிடம் கொண்டிருக்கும் உரிமையைப்போலப் பெறலாம் என்று கூறுகிறது. அதாவது, அவர் தமக்குப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் மீட்புரிமையை அடைமான மீட்புத்தடை (foreclosure), அல்லது விற்பனைமூலம் (Sale) தடுக்க முடியும். எனவே, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர், முன்னைய அடைமானங்களைப் படிப்படியாக மீட்டு முழுச் சொத்தும் பெறும்போது, பின்னைய அடைமானங்களை மீட்பினால் அடைத்துக் கொண்டே வரவேண்டும். இல்லாவிடின், பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமானத்தை மீட்டு, அவரது நோக்கத்தை முறியடிக்கமுடியும். இந்தக் கோட்பாடுதான், 'மேலே அடைமானத்தை மீள், கீழே அடைமான மீட்பை அடை' (Redeem up and foreclose down) என்ற முதுமொழியில் கூறப்பட்டுள்ளது.

இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர் எனவே, மேல் அடைமானங்களை அல்லது முன்னைய அடைமானங்களை மீட்கவும், கீழ் அடைமான மீட்பை அல்லது பின்னைய அடைமான மீட்பை அடைக்கவும் முடியும். இதை விளக்க ஓர் எடுத்துக்காட்டினைப் பார்ப்போம். A என்பவர், B, C, D, மற்றும் E ஆகியோரிடம் அடுத்தடுத்து அடைமானம் வைக்கிறார். இதில் C, B-ன் அடைமானத்தை மீட்க முடியும். இதைப்போல D, B-ன் அல்லது C-ன் அடைமானத்தை அல்லது இரண்டினையுமே மீட்க இயலும். இதே உரிமை, E-க்கு உண்டு. ஆனால், C யோ, D யோ, அல்லது E யோ, முன்னைய அடைமான மீட்பை அடைக்க முடியாது. ஆனால், B, பின்னைய எல்லா அடைமானங்களின், அல்லது C,D, மற்றும் E இவற்றில் ஒன்றின் அடைமான மீட்பை அடைக்கமுடியும். இதைப் போல, C,D-ன் அல்லது E-ன் அடைமான மீட்பை அடைக்க முடியும். ஆனால், E, அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமான மீட்பைத்தான் அடைக்க முடியும். இதில் C, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர். இவரால் B-ன் அடைமானத்தை மீட்கவும் D-ன் அடைமான மீட்பைத் தடுக்கவும் முடியும்.

94ஆவது பிரிவு, புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்று. 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால் சேர்க்கப்பட்டதாகும். இதற்கு முன்பு, இந்தக் கோட்பாடு 75ஆவது பிரிவில் அடங்கியிருந்தது. இப்போது, இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கப்பட்டு, மேலே அடைமானத்தை மீட்பது, 91(a) பிரிவிலும் கீழே அடைமான மீட்பைத் தடுப்பது, 94ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளன.

பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், தமக்கு நேர்மேல் இருக்கும் அடைமானத்தை மட்டுமன்றி, தமக்குமுன் இருக்கும் பல அடைமானங்களில் ஏதாவது ஒன்றைக்கூட மீட்க முடியும். தமக்கு நேர் மேலே இருக்கும் அடைமானத்தை மட்டும்தான் மீட்க முடியும் என்பதில்லை. முன்னைய அடைமானத்தை மீட்கும்போது அந்த இடத்தைப் பெற முடியும். ஆனால், ஒரு சொத்து, பல அடைமானங்களுக்கு விடப்பட்டிருக்கும் நிலையில், பின் அடைமானங் கொண்டவர், இடை அடைமானத்தைவிட்டு முன் அடைமானம் ஒன்றை மீட்டு அவ் வுரிமையையும் பெற்ற காரணத்தை வைத்துப் பின் அடைமான உரிமையையும் முன் அடைமான உரிமையுடன் சேர்த்து இடை அடைமானத்தைக் காட்டிலும் முன்னுரிமை பெறுவது இயலாது. இது (அடைமான) முன்னெட்டுத்தடை என்று வழங்கப்பெறும். 93ஆவது பிரிவில் இது விளக்கப்பட்டுள்ளது.

6. சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள்

இதுவரை அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளைப் பார்த்தோம். இனி, அவருக்குள்ள பொறுப்புகள் என்னென்ன என்பதைப் பார்ப்போம். பிரிவுகள் 76, 77 ஆகியன சொத்தின் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகளைப்பற்றிக் கூறுகின்றன. முதலில் 76ஆவது பிரிவைப் பார்ப்போம். இப்பிரிவின்படி அவரது பொறுப்புகளாவன:

1. சொத்தைக் கவனத்துடன் நிர்வகித்தல்.

2. வாடகை, வருமானங்களை வசூலித்தல்.

3. அரசுக்குச் செலுத்தவேண்டிய தீர்வை, வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல்.

4. போதிய வருமானம் வரும்போது தேவையானதைப் பழுது பார்த்தல்.

5. சொத்தில் எத்தகைய சேதமும் செய்யாதிருத்தல்.

6. காப்பீடு செய்யப்பட்ட சொத்தைக் காப்பீட்டுத் தொகை பெறும்போது பழைய நிலைக்குக் கொண்டு வருதல்.

7. சரியான கணக்குகளை வைத்திருத்தல், மற்றும் நிர்வாகச் செலவுபோக மீதியிருக்கும் தொகையைக் கொண்டு வட்டியையும் பின்னர் அசலையும் செலுத்துதல்.

8. பெற்றுக்கொண்ட எல்லாவற்றிற்கும் கணக்கு ஒப்புவித்தல்.

மேற்கூறிய பொறுப்புகள் மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தரப்பினரிடையே இல்லாதபோதே உண்டு. இதற்கு மாறாக, சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவர், சொத்திலிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களை வட்டிக்கோ, அல்லது ஒரு பகுதி வட்டிக்கும் ஒரு பகுதி அசலுக்கும் எடுத்துக்கொள்வதாக ஒப்புக் கொண்டிருக்கும்போது கணக்குக் காண்பித்தல் எழுவதில்லை. எனவே, மேற்கூறியவற்றில் பொறுப்புகளை 2, 4, 7, மற்றும் 8 ஆகியவற்றுக்குப் பொருந்தாது. இனி, மேற்கூறிய பொறுப்புகளைச் சற்று விரிவாகக்

காண்போம். சுவாதீன அடைமானம், இங்கிலீஷ் அடைமானம் போன்ற அடைமானங்களில் மட்டுமன்றி எப்போதெல்லாம் அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனம் பெறுகின்றரோ, அப்போதெல்லாம் இப் பொறுப்புகளை ஆற்றவேண்டும்.

1. சொத்தின் நிர்வாகம்

சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் முதலாவது பொறுப்பு, சொத்தின் நிர்வாகத்தை ஏற்றுச் சொத்தைத் தமது சொத்துப் போலக் கருதிக் கவனமாகப் பேணவேண்டும். இந்தியப் பொறுப்புரிமைச் சட்டம் 15ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் பொறுப்புகள் போன்றது. இவரது பொறுப்புகளும் அடைமானக் காலத்திற்குமேல் மிகாமல் சொத்தைக் குத்தகைக்கு விடலாம் (மகாவீர் எதிர் ஹரிபன்ஸ், A.I.R. 1952 I.C. 205). சொத்தில் அவரே பயிர் செய்ய வேண்டியதில்லை.

2. வாடகை வருமானங்களை வசூலித்தல்

போதுமான முயற்சிகளை மேற்கொண்டு வாடகை வருமானங்களை வசூலிக்கவேண்டியது அவரது பொறுப்பாகும். இதற்கு மட்டுமல்லாமல் தவருன நிர்வாகத்திலும் கவனமின்மையாலும் ஏற்படுவனவற்றுக்கு அவர் பொறுப்பாவார். வாடகைகளை வசூலிப்பதற்கு அவர் நியமித்த முகவரின் தவறுகளுக்கும் அவரே பொறுப்பாவார்.

3. வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல்

அரசுக்கான தீர்வை, வரி, வாடகை போன்றவை நிலத்தின் மேலுள்ள முக்கியப் பொறுப்புகள் ஆகும். இவை செலுத்தப்படாவிடின், சொத்தை விற்க நேரிடும். எனவே, இவற்றை முதலில் செலுத்தி விடவேண்டும். ஒரு வேளை அவற்றைச் சொந்தப் பணத்திலிருந்து செலுத்தியிருந்தால், அவற்றை அடைமானக் கடனுடன் சேர்த்துக் கொள்ளலாம். இவ்வாறு செலுத்தாமல் இருந்து நிலம் விற்கப்பட்டால், அந்த விற்பனைத் தொகையில் மீதியிருப்பதில் பிரிவு 73-ன்படி பங்கு கோரலாம். சுவாதீன ஒப்படைப்புக்கு முன்னர் இருந்த பாக்கியை அடைமானம் வைத்தவரே செலுத்தவேண்டும்.

4. பழுதுபார்த்தல்

சொத்திலிருந்து வந்த வருமானத்தில் தீர்வை, வரி வட்டி போன்றவற்றைச் செலுத்திய பிறகு, மீதியிருப்பின் தேவையான பழுதுகளைப் பார்க்கலாம். ஆனல், சொத்திலிருந்து எழும் எல்லா வருமானங்களையும் வட்டிக்கோ, அசலுக்கோ எடுத்துக்கொள்ளும்-

போது பழுதுபார்த்தல் போன்ற பொறுப்புகள் எழா. இந்தப் பொறுப்பும் மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது.

5. சேதம் செய்யாதிருத்தல்

சொத்தின் சுவாதீனம் பெற்ற அடைமானம் பெற்றவர், கவனத்துடன் சொத்தைப் பாதுகாக்கவேண்டும். எத்தகைய சேதத்தையும் விளைவிக்கக்கூடாது. இவரது பொறுப்புகள் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் வைத்தவர் (பிரிவு 66), குத்தகை பெற்றவர் பிரிவு [108(b)] ஆகியோரின் பொறுப்புகள் போன்றவை. எனவே, ஏற்கெனவே இருந்த மரங்களை வெட்டக்கூடாது. ஆனால், தான் நட்ட மரங்களை வெட்டத்தடையில்லை. இயற்கையின் கோளாறினால் ஏற்படும் இழப்புகளுக்கு அவர் பொறுப்பாக மாட்டார். அடைமானம் செயலில் இருக்கும் காலம்வரை சொத்தைக் குத்தகைக்கு விடலாம். ஆனால், சொத்திற்கு நிரந்தரமாக ஊறு விளைவிக்கும் எதையும் செய்யக்கூடாது.

6. காப்பீட்டுத் தொகையைப் பயன்படுத்துதல்

72ஆவது பிரிவு, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்திற்குக் காப்பீடு (Insurance) செய்யும் உரிமையை வழங்குகிறது. காப்பீட்டுத் தொகையைப் பெறும்போது அந்தச் சொத்தினைத் திருத்துவதற்குப் பயன்படுத்தவேண்டும். அடைமானம் பெறுபவர் சொத்தினைச் சொத்தின் மதிப்பில் மூன்றில் இரண்டு பங்கிற்கே காப்பீடு செய்யவேண்டும்.

7. பற்றுவரவுக் கணக்கு வைத்திருத்தல்

76ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (g)-ன்படி, சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவர், முறையான சரியான கணக்கு வைத்திருக்கவேண்டும் என்பது சட்டப்பூர்வப் பொறுப்பாகும். இந்தப் பொறுப்பு இந்தியப் பொறுப்புரிமைச் சட்டம் 19ஆவது பிரிவின் கீழ், பொறுப்புரிமை ஒருவருக்கு கூறப்படும் பொறுப்புப் போன்றது. பெற்ற வருமானங்களுக்கு மட்டுமன்றிப் பெறவேண்டிய வருமானங்களைத் தம் அடைமானத்தின் வட்டிக்கோ, அல்லது பகுதி வட்டி, பகுதி அசலுக்கோ எடுத்துக்கொள்ளும்படி ஒப்பந்தம் இருக்கும்போது இந்த மாதிரிக் கணக்குக் காட்ட வேண்டியதில்லை.

எவ்வாறு பற்றுவரவுக் கணக்கு வைத்திருப்பது : பெற்ற வருமானங்களை அடைமானம் வைத்தவரின்பேரில் கணக்கு வைக்க வேண்டும். பெறும் வருமானங்களைக் கீழ்க்கண்டவாறு கணக்கு வைக்கவேண்டும்.

1. சொத்தானது குடியாளரிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்தால், அவரிடமிருந்து பெற்ற வாடகை,

2. சொத்தில் நேரிடையாகப் பெற்ற வருமானங்கள், அல்லது வேறுவிதமாக, பயிரிடப்பட்டிருந்தால் அதிலிருந்து பெற்ற வருமானங்கள்,

3. சொத்தில் அடைமானம் வைத்திருந்தவர் குடியிருந்தால், அவ்வாறு குடியிருந்ததற்கான வாடகை. இவற்றைக் குறித்துத் தனித்தனியே கணக்கு வைக்கவேண்டும். கீழ்க்கண்ட செலவுக்கு ஆன தொகைக்குத் தனிக் கணக்கு வைத்திருக்கவேண்டும். செலவுகளாவன :

1. சொத்தை நிர்வகிப்பதற்கும் வாடகையை வசூலிப்பதற்குமான செலவுகள்,

2. அரசுத் தீர்வை போன்றவை,

3. தேவையானவற்றைப் பழுது பார்த்த செலவுகள்,

4. செலுத்திய வட்டிக்கான கணக்கு; மேற்குறித்த செலவுகளைச் செய்த பிறகு, மீதி இருப்பின், அவற்றை முதலில் வட்டிக்கும் அடுத்து அசலுக்கும் பயன்படுத்தவேண்டும். இன்னும் மீதியிருப்பின், அடைமானம் வைத்தவரிடம் கொடுக்கவேண்டும். தன்னால் நிறைவேற்ற முடியாத அளவு பொறுப்புகள் அதிகமாக இருந்தால், ஒரு முகவரை நியமித்துக் கொள்ளலாம். அவருக்கான ஊதியத்தையும் சொத்தின் வருமானத்திலிருந்து கொடுக்கலாம்.

8. கணக்கு வைத்திருத்தல், மீதித் தொகையைச் செலுத்துதல் ஒப்புவித்தல்

60ஆவது பிரிவின்படி, அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் பெற்றவரிடம் செலுத்திய பிறகும், அல்லது 83ஆவது பிரிவின்படி, நீதிமன்றத்தில் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்திய பிறகும் அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் பெற்றவர் கொடுக்காவிடின், அவ்வாறு செலுத்திய தேதியிலிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களைக் குறித்துக் கணக்கு வைத்திருக்கவேண்டும் என்பதாக உட்பிரிவு (i) கூறுகிறது.

76ஆவது பிரிவின் இறுதி வாசகம், மேற்கண்ட பொறுப்புகளை நிறைவேற்றாவிடின், ஏற்படும் இழப்புகளைப்பற்றிக் கூறுகிறது, இவற்றிற்கு அடைமானம் பெற்றவரே பொறுப்பாளியாவார்.

7. அடுத்தடுத்த அடைமானங்கள்

சொத்து ஒன்றினைப் பல பேர்களிடம் அடைமானம் வைக்கலாம். சொத்தொன்றினை அடைமானம் வைத்தவுடன் அடைமானம் வைத்தவரிடம் எஞ்சி இருப்பது அடைமான மீட்புரிமை தான். அடைமான மீட்புரிமை, அசையாப் பொருளாதலால், அதனை மீண்டும் பல முறை அடைமானம் வைக்கலாம். இவ்வாறு ஒரு சொத்தின்பேரில் பல அடைமானங்கள் எழ வாய்ப்புகள் உண்டு. இவற்றைப்பற்றியும் இவற்றின் விளைவுகளையும் இனிப்பார்ப்போம். இவற்றை (1) சேர்ந்து மீட்கக் கோரும் உரிமை, (2) முந்துமை (பிரிவுகள் 78, 79), (3) மார்ஷலிங் கோட்பாடு, அல்லது அடைமானச் சொத்தின் ~~உரிமையுரிமைக்~~ கோட்பாடு (பிரிவு 81), (4) அடைமான விகிதப்பொறுப்புப் பிரிவு (82), (5) மாற்றமர் அடைமானவுரிமை (பிரிவு 91, 92) ஆகிய தலைப்புகளில் பார்ப்போம். இவற்றுள், சேர்ந்து மீட்கக் கோரும் உரிமையைப்பற்றிய கோட்பாட்டினை ஏற்கெனவே கண்டுள்ளோம்.

முந்துமை
(Priority)

பிரிவுகள் 78, 79: ஒரே சொத்தின்பேரில் பல அடைமானங்கள் ஏற்பட்டிருக்கும்போது, அவ்வடைமானங்களைத் தீர்ப்பதுபற்றி, எந்த அடைமானம் முதன்மை பெறும் என்ற வினா எழும். சொத்தின் மதிப்பு, எல்லா அடைமானங்களையும் தீர்ப்பதற்குப் போதுமான அளவு இல்லாதபோது, எந்த அடைமானத்தை முதலில் தீர்ப்பது; எந்த வழியில் அவற்றை வரிசைப்படுத்துவது என்பவற்றிற்கும் விடை காண வேண்டும். முதன்மை, அல்லது முந்துமைபற்றிய (Priority) பொதுவிதி, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 48ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. 'காலத்'தால் முந்துபவரே சட்டத்தால் நலம் பெறுவர் (qui prior est tempore potior est jure) என்பதே அந்தப் பொதுவிதி என்பதை நாம் ஏற்கெனவே பார்த்துள்ளோம். எனவே, ஒரே சொத்தின்மேல் பல அடைமானங்கள் ஏற்பட்டிருக்கும்போது எந்த அடைமானம் முதலில் ஏற்படுத்தப்பட்டதோ, அந்த அடைமானம் முதன்மை பெறும். அவை ஏற்படுத்தப்பட்ட தேதியை ஒட்டி வரிசைப்படுத்தப்படும். ஆனால் 48ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் பொதுவிதிக்கு

இரண்டு விதிவிலக்குகள் உண்டு. அவை பிரிவுகள் 78, 79 ஆகிய வற்றில் கூறப்பட்டுள்ளன.

முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் மோசடி, திரித்துக்கூறல், கவனக்கேடு ஆகியவற்றினால் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் தூண்டப் பெற்றுச் சொத்தின் ஈட்டுறுதியின்மேல் பணம் அளிப் பாரேயானால், முன்னைய அடைமானம், பின்னைய அடைமானத் திற்குப் பின்னால் தள்ளப்படும் என்பதாக 78ஆவது பிரிவில் கூறப் படுகிறது. அதாவது, இந்தப் பிரிவு, எந்தெந்தச் சூழ்நிலைகளில் முன்னைய அடைமானம் முதன்மை பெறும்; அல்லது பின்னுக்குத் தள்ளப்படும் என்பதைக் கூறுகிறது. மோசடி, திரித்துக் காட்டல், கவனக்கேடு ஆகியவற்றுக்கு முன் அடைமானம் பெற்றவர் சம்பந் தப்படும்போது முன்னைய அடைமானம் பின்னுக்குத் தள்ளப்படும். இங்குக் கூறப்படும் மோசடி, திரித்துக்காட்டுதல். கவனக்கேடு ஆகிய மூன்றும் தனித்தனியானவை. மூன்றும் முதன்மை பெறு வதைத் தடுக்கும் மூன்றுவகைக் காரணங்களாகும். இவை, சொத் துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்படவில்லை. மோசடி, திரித்துக் கூறுதல் என்பவை இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் 17,18 பிரிவுகளில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளன. எவை கவனக்கேடு ஆகும்; எவை கவனக்கேடு ஆகா என்பன, அந்தந்த வழக்கின் விவரங் களையும் சூழ்நிலைகளையும் பொறுத்தது. இந்தப் பிரிவில் கூறப் பட்டுள்ள சட்டக் கொள்கையானது, முரண்தடைக் கோட் பாட்டின் (Doctrine of estoppel) அடிப்படையில் அமைந்ததாகும்.

மோசடி (fraud): ஒரு மோசடி செய்வதற்குத் துணைபுரிந்து அல்லது பக்கபலமாக இருந்து, மற்றொரு அடைமானம் ஏற்படு வதற்கு முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர் உதவி செய்யும்போது, தம்முடைய அடைமானத்திற்கான முதன்மையை இழந்துவிடு வார். மோசடி தெளிவாக மெய்ப்பிக்கப்படவேண்டும். கவனக் குறைவாக இருப்பது மோசடிக்கு ஒப்பாகாது. மோசடி என்பது, வேண்டுமென்றே செய்த செயலாக இருக்கவேண்டும். முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர், இரண்டாவது அடைமானத்தில் (சொத்தில் எவ்வித வில்லங்கங்களும் இல்லை என்ற வாசகத்தைப் பார்த்த பின்னும்) சான்றுக் கையொப்பமிடுவாரேயானால், தன் அடைமானத்தைப் பொறுத்து முதன்மையை இழந்துவிடுவார்.

திரித்துக் காட்டல் (misrepresentation) : இஃது இந்திய ஒப் பந்தச் சட்டத்தில் 18ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. சொத்தில் எவ்வித வில்லங்கமும் இல்லை என்று திரித்துக்கூறி, மற்றொருவரை நம்பவைத்துப் பணம் கொடுக்க ஒருவர் தூண்டு வாரேயானால், அது திரித்து காட்டலுக்கு ஒப்பாகும். இராமன்

செட்டி, எதிர் ஸ்டீல் பிரதர்ஸ் (21 M.L.J. 936, P.C.) என்ற வழக்கில் இரண்டாவது அடைமானம் ஏற்படுத்துவதற்கு ஒப்புக் கொண்டு, சொத்தில் எவ்வித வில்லங்கமும் இல்லை; இதுதான் முதலாவது அடைமானம் என்ற வாசகம் ஆவணத்தில் இடம் பெறுவதற்கும், முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர் ஒப்புக்கொண்டார் என்பது மெய்ப்பிக்கப்பட்டது. இதனால், இரண்டாவது அடைமானத்தைவிட முதன்மை பெறமுடியாது என்பதாக இவ் வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

கவனக்கேடு (Gross negligence): கவனக்கேடு என்பது, மோசடியிலிருந்து வேறுபட்டது. இதை நாம் கொள்நிலை அறிவிக்கையைப்பற்றிப் பார்க்கும்போது காண்போம். கவனக்கேட்டின் காரணமாகவும் முன்னைய அடைமானம் முதன்மையை இழக்க நேரிடும். இரண்டாவது அடைமானம் ஏற்படும் அபாயத்தைத் தடுப்பதற்காக முன்னெச்சரிக்கையாக இல்லாததும் கவனக்கேடு ஆகும். ஆவணங்களைப் பெற்றுக் கொள்வதிலும் அதனைத் திரும்பக் கொடுப்பதிலும் மிகவும் கவனமாக இருக்கவேண்டும். கவனக்கேடு என்பது, செய்யவேண்டிய செயலைச் செய்யாமையும், செய்யக்கூடாததைச் செய்தலும் ஆகும். இலாயிட்ஸ் பாங்க் லிமிடெட் எதிர் குலிதார் அண்ட் கம்பெனி (56 கல்கத்தா, 868). பிரதிவாதியின் வங்கியிலிருந்து மேல்வரைப் பற்றுக்குத் (Over draft) தொகை பெறுவதற்காக, வாடிக்கையாளர் ஒருவர், தன் அசையாச் சொத்துகளின் உரிமை மூல ஆவணங்களை உறுதியீடாக அவ் வங்கியில் வைத்தார். பின்னர், தான் அச் சொத்துகளை விற்கப் போவதாகவும், வாங்கக் கருதியிருப்பவரிடம் ஆவணங்களைக் காட்டுவதற்காகத் திரும்ப அவை வேண்டுமெனவும் கூறி அவற்றை வேண்டினர். வங்கியும் அவரது கூற்றை நம்பி (விதிமுறைகளுக்கு எதிராக) அவற்றைத் திரும்ப அளித்தது. அவ் வாவணங்களைப் பெற்றவுடன் அவர் சொத்துகளை விற்காமல், அவற்றை வாதியின் வங்கியின் உறுதியீடாக வைத்து, மீண்டும் ஒரு கடன் பெற்றார். பிரதிவாதியின் நடத்தை பிரிவு 78ஆவது விதியின்படி கவனக்கேட்டிற்குச் சமமானது என்றும், வாதியின் வங்கிக்கே சொத்தின் பேரில் பிரதிவாதியின் வங்கியைவிட முன்னுரிமை பெற உரிமையுண்டு என்றும் தீர்ப்பு அளிக்கப்பட்டது.

எதிர்காலத்தில் பணம் பெறுவதற்காக அடைமானம் வைத்தல்:

முந்துமை விதியின்படி, முன்னைய அடைமானம் பெற்ற ஒருவர், அடுத்து ஏற்படும் இரண்டு மூன்று அடைமானங்களுக்கும் பின்னர், மீண்டும் பணத்தைக் கொடுத்தால், இடையிலுள்ள அடைமானத்தைவிட அப்பணத்தைக் குறித்த அடைமானத்தைப்

பொறுத்து முதன்மை, அல்லது முன்னுரிமை பெறமுடியாது. எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர், ஒரு சொத்தை B-யிடம் ரூ. 10,000-க்கு அடைமானம் வைத்துத் தொகையைப் பெறுகிறார். பின்னர், அதே சொத்தை C-யிடம் வைத்து ரூ. 5,000 பெறுகிறார். B, மீண்டும் அதே சொத்தின்பேரில் ரூ. 2,000 தருகிறார். B, ரூ. 2,000ஐ குறித்த அடைமானத்தைப் பொறுத்து C-யிடம் ரூ. 5,000 அடைமானத்தைவிட முன்னுரிமை பெறமுடியாது. C-ன் அடைமானத்தை அடுத்துத்தான் உரிமை பெறமுடியும். ஆனால், இந்த முந்துரிமை விதிக்கு ஒரு விலக்கு உண்டு. அதை 79ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. ஓர் அடைமானத்தில் எவ்வளவு ரூபாய்வரை தரலாம் என்பதாக உச்சவரம்பு வைத்துக்கொண்டு, ஒரு பகுதியை முன்னதாகவும் மீதியைப் ~~பின்னரும்~~ எப்போது வேண்டுமானாலும் தரலாம், அவ்வாறு இருக்கும்போது இடையில் வேறு அடைமானங்கள் ஏற்பட்டாலும், பின்னர்க் கொடுக்கப்படும் தொகையைப் பொறுத்து, இடை அடைமானங்களைவிட, முதன்மை பெறலாம். இதை 79ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டுத் தெளிவாக விளக்குகிறது.

A என்பவர், சுல்தான்பூரை B அண்ட் கம்பெனியிடம் ரூ. 10,000 வரை தொகை பெறும் வகையில் அடைமானம் வைக்கிறார். பின்னர், A, சுல்தான்பூரை C-யிடம் ரூ. 10,000 பெற அடைமானம் வைக்கிறார். C-க்கு B. அண்ட் கம்பெனியைப்பற்றித் தெரியும். C-யும் B, அண்ட் கம்பெனிக்கு இரண்டாவது அடைமானத்தைப்பற்றி அறிவிக்கைக் கொடுக்கிறார். இரண்டாவது அடைமானத்தின்போது, ரூ. 5000-க்கு மேற்படாமல் B அண்ட் கம்பெனி A-க்குத் தரவேண்டும். பின்னர், B அண்ட் கம்பெனி மொத்தத்தில் ரூ. 10,000-க்கு அதிகமாகக் கொடுக்கிறது. B அண்ட் கம்பெனிக்கு ரூ. 10,000 வரையறை தொகைக்கு Cஐவிட முன்னுரிமை உண்டு.

இரண்டாவது முறையாகக் கொடுக்கப்படும் தொகை, முன்னைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் இருந்து, அதில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த உச்சவரம்பிற்குள் இருந்தால், இடை அடைமானத்தைவிட முதன்மை பெறும். ஒப்புக்கொண்ட உச்சவரம்புக்கு மேற்பட்ட தொகை முன்னுரிமை பெறாது. இதைக் குறித்து நாம் இரண்டு அம்சங்களை நோக்கவேண்டும்.

1. முதல் அடைமானம் இவ்வளவு தொகைவரை பெறலாம் என்பதற்கு ஓர் உச்சத் தொகையைக் குறிப்பிட்டு இருக்கிறதா?

2. பின் அடைமானம் பெற்றவர் முதல் அடைமானத்தைப் பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா?

முதல் அடைமானம், பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் சிக்கல்களே ஏற்படா. ஏனெனில், பிரிவு 3-ன்படி பதிவு, கொள்நிலை அறிவிக்கையாகச் செயல்படும். பத்திரவைப்பு அடைமானத்தைப் பொறுத்தே சில சிக்கல்கள் ஏற்படும். ஏனெனில், இதில் பதிவு செய்யவேண்டிய தேவை இல்லை. ஆவணங்கள் அடைமானம் பெற்றவர் வசம் இருக்கும். இரண்டாவது அடைமானம் பெறுபவர், ஆவணங்களைப் பெறாமல் வாங்கினால் பல சிக்கல்களுக்கும் உள்ளாவார். முதல் பத்திரவைப்பு அடைமானத்தின் கொள்நிலை அறிவிக்கை அவரைப் பாதிக்கும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டிருக்கும் இவ்விதி ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து மாறுபட்டது. 79ஆவது பிரிவின்படி, முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர் முதன்மை பெறுவது, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் முன்னைய அடைமானத்தைப்பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா ; இல்லையா என்பதைப் பொறுத்தது. ஆனால், ஆங்கிலச் சட்டத்திலோ, முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர், பின்னைய அடைமானத்தைப்பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா; இல்லையா என்பதைப் பொறுத்து முதன்மை கிடைக்கும். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா இல்லையா என்பதுபற்றிக் கவலைப்படுவது இல்லை. இருவரும் அறிவிக்கை பெற்றிருக்கும்போது இந்தியச் சட்டம், முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரைப் பாதுகாக்கிறது. ஆங்கிலச் சட்டம் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரைப் பாதுகாக்கிறது. இருவரும் அறிவிக்கை பெறாதபோது இந்தியச் சட்டம், பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரையும், ஆங்கிலச் சட்டம், முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரையும் பாதுகாக்கின்றன. இதைப்பற்றிய முக்கிய வழக்கு, ஹாப்கின்சன் எதிர் ரால்ட் ஆகும். இந்தியச் சட்டம், இவ்வழக்கில் கூறியிருப்பது, கரேன்வொர்த் பிரபுவின் மாறுபட்ட தீர்ப்புரையை அடிப்படையாகக் கொண்டது.

மார்ஷலிங் கோட்பாடு, அல்லது அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைக் கோட்பாடு

(Doctrine of Marshalling)

~~பிரிவு 81~~: மார்ஷலிங் உரிமை என்பது, பின் அடைமானம் பெற்றவருக்கு (Puisne mortgagee) அவரது பிந்திய அடைமானத்தைக் காக்கவேண்டிக் கொடுக்கப்பட்ட உரிமையாகும். இக்கோட்பாடு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 81ஆவது பிரிவில் இடம் பெற்றுள்ளது. இது, பின்கண்டவாறு விளக்கப்பட்டுள்ளது. ஒருவருக்கு ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அசையாச் சொத்தினங்கள் இருக்கின்றன. இவற்றில் சில சொத்தினங்களை அவர் ஒருவரிடம் அடை

மானமாக வைக்கிறார். அதற்குப் பின் இரண்டாவதாக, மற்றொரு வரிடம் முதல் அடைமானச் சொத்தினங்களில் ஒரு சிலவற்றை மட்டும் அடைமானமாக வைக்கிறார். இந்நிலையில் இரண்டாவது அடைமானத்திற்கு உட்பட்ட சொத்தினங்களை விட்டுவிட்டு, மற்றச் சொத்தினங்களைப் பொறுத்து மட்டும் முதல் அடைமானத்தாரர், தமது கடனை வசூல் செய்ய முதற்கண் முயலுதல் வேண்டும் என்று கோரும் உரிமை, இரண்டாவது அடைமானதாரருக்கு உண்டு. ஆனால், முதல் அடைமான முழுக்கடனையும் வசூலிப்பதற்கு அச் சொத்துகள் போதவில்லை எனின், இதரச் சொத்தினங்களைப் பொறுத்தும் தமது கடனை முதல் அடைமானத்தாரர் வசூலிக் கலாம். மாறுபட்ட ஒப்பந்தம், அல்லது வேறொருவருக்குப் பாத்தியம் ஏதும் இல்லையெனின் மட்டுமே, இரண்டாவது அடை மானதாரருக்கு இந்த உரிமை உண்டு. இதே உரிமை, அடைமானச் சொத்தைப் பின்னர் வாங்குபவருக்கும் உண்டு.

ஸ்டோரி (Story) என்பார், தமது தகைமைநெறி சட்டவியல் (Equity Jurisprudence) என்னும் நூலில் தெளிவாக விளக்கி யுள்ளார். அவரது கூற்றின்படி, பொதுவான கொள்கை என்ன வெனின், ஒருவருக்குக் கடன் ஒன்றுக்காக இரண்டு சொத்துகள்மீது பற்றுரிமை (~~lien~~) அல்லது நலம் ஒன்று இருக்கிறது; ~~பிந்திய வருக்கு, முன்னையவர்~~ இருவரின் பாத்தியதைகளைத் தீர்க்க அவசியம் ஏற்படும்போது, இரண்டு சொத்துகளின் அனுகூலம் பெற்றவரின் உரிமைக்குக் கெடுதி விளைவிக்காவண்ணம், முதற்கண் மற்றச் சொத்துகளின் (அதாவது பிந்தியவரின் அடைமானத் திற்கு உட்படாத சொத்துக்களை) பேரில் தம் கடனைத் தீர்த்துக் கொள்ளத் தகைமைநெறிப்படி உரிமை இருக்கிறது. இந்தக் கோட் பாட்டின் உள்கருத்தானது, இரண்டு சொத்துகளின்பேரில் கடன் ஒன்று உள்ளவர், தமது கடனைத் தீர்க்கவேண்டித் தமது விருப்ப உரிமையின்படி, ஒரே ஒரு சொத்தின் பேரில் ஒரு கடன் உள்ளவரை பாதிக்கச் செய்யக் கூடாது என்பதே. இஃது அவசியமின்றி அடுத்த வருக்கு அல்லல் கொடுக்காது. தம் உரிமையை நீர் செலுத்துக (Sic utre tuo ut alienum non-laedas, so exercise your right as not unnecessarily to prejudice that of your neighbour) என்ற அற நெறியின் அடிப்படையில் எழுந்தது.

இந்தக் கோட்பாடு தகைமைநெறிப்படி அமைந்த ஒன்று. இந்தச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்னதாகவும் இக் கோட் பாடு பயன்படுத்தப்பட்டு வந்தது. முன்னைய, மற்றும் பின்னைய வில்லங்கங்களைப் பெற்றவர்களுக்கிடையே மட்டுமன்றி, இரண்டு சொத்துகளைப் பெற்ற அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இவ்விரண்டு

சொத்துகளில் ஒன்றை வாங்கியவருக்கும் இடையேயும் பயன் படுத்தப்பட்டு வந்தன. அல்ட்ரிச் எதிர் கூப்பர் (1803) 8 Ves 382, 405 என்ற வழக்கிலும் இக் கோட்பாடு விரிவாக எடுத்துரைக்கப் பட்டுள்ளது.

81 ஆவது பிரிவினை எப்போது பயன்படுத்தலாம்: மார்ஷலிங் கோட்பாட்டினைத் தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோதுதான் பயன்படுத்த முடியும். அதாவது, தரப்பினர் இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராக ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். மேலும், ஒரே நபர் ~~சொத்தின்~~ உரிமையாளராக இருந்து, இரண்டு பேரிடம் அடைமானம் வைத்திருக்கும்போது தான் இக் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்தமுடியும். அடுத்துப் பின்னர், அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து ஏற்கெனவே, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் ஒரு பகுதியாக இருப்பின், இக் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்தமுடியாது. ஒரு சொத்தின் பல பகுதிகளும் வெவ்வேறு சொத்துகள் அடைமானங்களுக்கு மார்ஷலிங் கோட்பாடு பொருந்தாது. முதலாவது அடைமானம் பெற்றவர், தம்முடைய ஈட்டுறுதியின்பேரில் நடவடிக்கை எடுக்கும் போது, அல்லது எடுக்கப்போவதாகப் பயமுறுத்தும்போதுதான் 81ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட உரிமையைப் பயன்படுத்த முடியும்.

1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம்: 1929ஆம் ஆண்டின் சட்டத் திருத்தத்திற்கு முன், இரண்டாவது அடைமானம் பெற் றவர் மட்டுமே இவ் வுரிமையைச் செலுத்த முடியும். மேலும், அவர் முதலாவது அடைமானத்தைப்பற்றிய அறிவிக்கை பெற்றிருக்கக் கூடாது. சட்டத் திருத்தத்திற்குப்பின் இப் பிரிவு ஆங்கிலச் சட்டத் தைப்போல் அமைந்துள்ளது. 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தம், இப் பிரிவின் எல்லையை அதிகப் படுத்தியுள்ளது. இப்போது இப் பிரிவு, பல சொத்துகளுக்கும் அடுத்தடுத்த அடைமானம் பெற்றவர் களுக்கும் பொருந்தும். இரண்டாவது அடைமானம் பெற்றவர் மட்டுமன்றி, எந்த அடைமானம் பெற்றவரும் இவ் வுரிமையைப் பயன்படுத்தலாம். இது 56ஆவது பிரிவினைப் போன்றது. இனி, இப் பிரிவின் முக்கிய அம்சங்களைக் காண்போம்.

பொதுவான கடன்பட்டவர்: கூறப்படும் அடைமானங்களை வைத்தவர் ஒருவராக இருக்க வேண்டும். அதாவது, சொத்து ஒன்றின் அல்லது பல சொத்துகளின் உரிமையாளர், பல்வேறு நபர் களிடம் அடைமானம் வைத்திருக்க வேண்டும். கடன் வாங்கியவர், அடைமானம் பெற்றவர்களுக்குப் பொதுவானவராக இருக்க வேண்டும் (common debtor). அப்போதுதான் மார்ஷலிங் கோட்

பாட்டினைப் பயன்படுத்த முடியும் கோபாலையர் எதிர் சாமிநாதையர், (12 சென்னை, 255): இவ் வழக்கில் ஓர் இந்துப் பொதுக் குடும்பத்தின் மேலாளர், பொதுக் குடும்பச் சொத்தை A என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்தார். குடும்பப் பாகப்பிரிவினைக்குப் பிறகு, தமது (பிரிக்கப்பட்ட) பாகத்தைத் தனிப்பட்ட கடனுக்காக B என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்தார். அடைமானக் கடனைத் திரும்பப் பெறுவதற்காக A-ன் வாரிசுகள் வழக்குத் தொடர்ந்தபோது, B மார்ஷலிங் கோட்பாட்டின்படி உரிமை கோரினார். தன்னிடம் அடைமானம் வைக்கப்படாத சொத்துகளின் பேரில் நடவடிக்கை எடுக்குமாறு கோரினார். நீதிபதி முத்துசாமி ஐயர் மார்ஷலிங் கோட்பாட்டை இதில் பயன்படுத்த முடியாது என்றும், ஒரே நபரின் கடனாளர்கள் (creditor) இடையே தான் இவ் வுரிமையைக் கோர முடியும் என்றும் கூறியுள்ளார். வெங்கையா எதிர் வேங்கடராமையா (1939) சென்னை, 178: இவ் வழக்கில் A-ம் B-ம் பாகம் பிரியாத தங்களுக்குரிய X, மற்றும் Y குடும்பச் சொத்துகளை C-யிடம் அடைமானம் வைத்தார்கள். பின்னர், ஏற்பட்ட பாகப்பிரிவினையில் A-க்கு X சொத்தும் B-க்கு Y சொத்தும் கிடைத்தன. பிறகு, A என்பவர், X சொத்தினை D-யிடம் அடைமானம் வைத்தார். C, தனது அடைமானங்கள் மீது வழக்குத் தொடர்ந்தபோது, D மார்ஷலிங் உரிமையைக் கோரினார். இவ் வழக்கில் அவர் இவ் வுரிமையைக் கோர முடியாது, ஏனெனில், அடைமானம் வைத்தவர் பொதுவான கடன் பட்டவர் (common debtor) அல்லர் என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது.

முன்னைய அடைமானம் பெற்றவருக்குக் குந்தகம் விளைவிக்காத வகையில் இருக்கவேண்டும். மார்ஷலிங் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்துவது, முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளுக்குக் குந்தகம் விளைவிக்கும் வகையில் இருக்கக் கூடாது. அவரது கடனுக்குப் போதாத சொத்தின்பேரில், அல்லது மூன்றுமவருடன் வழக்கிடும் வகையில் உள்ள சொத்தின்பேரில் நடவடிக்கை எடுக்குமாறு அவரைக் கட்டாயப்படுத்தக் கூடாது. அதைப்போல, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துகள் இரண்டும் ஒரே நிலையில் இல்லாதபோதும் இவ் வுரிமையைக் கோர முடியாது. அடைமானம் வைக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு பகுதியும் ஈட்டுறுதிக்கு உரியவை; அதாவது, அடைமானக் கடனுக்கு உட்பட்டவை. எனவே, தமது முழுக்கடனுக்கும் எந்த ஒரு பகுதியின்மீதும் நடவடிக்கை எடுக்க அவருக்கு உரிமையுண்டு. ஆகவே, தம்மிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துகளில் எந்த ஒரு சொத்தையும் விடுவிக்கவோ, அல்லது அதன்மீது நடவடிக்கை எடுக்கவோ அவரால் முடியும். அடைமானம் பெற்றவரின் நலனைப்

பாதிக்கும் வகையில் மார்ஷலிங் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்த முடியாது.

மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இருக்கக்கூடாது : தரப்பின ரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோதுதான் 81ஆவது பிரிவில் உரைக்கப்பட்டுள்ள மார்ஷலிங் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்த முடியும். மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் அடைமானம் வைத்தவர், அதனைப் பெற்றவர் ஆகியோரிடையேதான் இருக்க வேண்டும் என்பதில்லை. அடைமானம் வைத்தவர் அதனை வாங்கி யவர் ஆகியோரிடையேகூட இருக்கலாம்.

அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை: 81ஆவது பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டில். திருத்தப்பட்ட ஒன்று. சட்டத் திருத்திற்குப் பிறகு, தரப்பினரிடையே அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை. அறிவிக்கை எதுவு மின்றியே இவ் வுரிமையைப் பயன்படுத்தலாம். இவ் வுரிமையைப் பின்னைய வில்லங்கம் பெற்றவர், முன்னைய அடைமானம் பெற்ற வருக்கு எதிராக மட்டுமன்றி முன்னைய வில்லங்கம் பெற்றவருக்கு எதிராகவும் பயன்படுத்த முடியும்.

மார்ஷலிங் கோட்பாட்டின்படி, சொத்தினை எவ்வாறு பகிர்ந் தளிப்பது? இதுபற்றிய முக்கிய வழக்குப் பார்ன்ஸ் எதிர் ராக்ஸ்டர் (62 E.R. 944) ஆகும் இதனை ஓர் எடுத்துக் காட்டுமூலம் காணலாம்.

A என்பவர், X மற்றும் Y சொத்துகளை B-யிடம் அடை மானம் வைக்கிறார்.

A என்பவர், X சொத்தினை C-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

A என்பவர், Y சொத்தினை D-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். இவ் வழக்கில், C என்பவர், Bஐ Y என்ற சொத்தின்பேரில் நடவடிக்கை எடுக்குமாறு கோரினால், D-க்கு எதுவும் கிடைக்காமற் போகலாம். எனவே, B-ன் அடைமானச் சொத்துகளை நீதி மன்றம் C-க்கும் D-க்கும் பரிகாரம் கிடைக்கும் வகையில் பகிர்ந் தளிக்கும். X சொத்தில் B-ன் அடைமானக் கடன்போக, மீதி யுள்ளது D-க்கும் கிடைக்குமாறு பகிர்ந்தளிக்கும்.

அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடு
(Doctrine of Contribution)

பிரிவு 82: அடைமானம் பெற்றவர்களின் மீட்புரிமை அடை மானம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராகச் செலுத்தக்கூடியது. அடை மான விகிதப் பொறுப்புரிமையோ அடைமானம் வைத்தவர் களிடையே எழும் ஒன்று. அடைமான விகிதப்பொறுப்புக் கோட்

பாட்டினைப் பிஷர் என்பவர் பின்வருமாறு விளக்கியுள்ளார். ஒரு சொத்தானது, வேறொரு கடனைச் செலுத்துவதற்கும் சமமாக உட்பட்டிருக்கும்போது மற்றொரு சொத்திலிருந்து கடன் கொடுத்தவருக்குச் (தொகை) செலுத்தப்பட்டுவிட்டது என்ற காரணத்தினால் அது தப்பமுடியாது என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் அடைமான விகிதப்பொறுப்புக் கோட்பாடு அமைந்துள்ளது.

அடைமான விகிதப்பொறுப்புக் கோட்பாடானது, நீதிபதி ஸ்டோரி என்பவர் கூறியதுபோல, "நற்பயன் ஒன்றினை ஏற்பவர், அதற்குரிய சுமையையும் ஏற்கவேண்டும்" (qui senti commodum, sentire debet et onus–he who receives the advantage ought to suffer the burden) என்ற முதுமொழியின் அடிப்படையில் அமைந்த ஒன்றாகும். மேலும், அவரது கூற்றின்படி "(தமக்கும் அதைப்போல சம பொறுப்பு இருக்கும்போது), அடுத்தவரின் இழப்பின்மூலம் ஒருவர் ஆதாயம் பெறக்கூடாது என்ற அறநெறியின் அடிப்படையிலும் எழுந்ததாகும்.

அடைமான விகிதப் பொறுப்புப்பற்றிய விதி, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 82ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, அடைமானச் சொத்து, இரண்டு அல்லது மேற்பட்டவர்களுக்குச் சொந்தமாயிருந்தால், அடைமானத் தேதியன்றுள்ள அவர்களுடைய பங்குகளின் மதிப்பு விகிதாச்சாரப்படி கடனடைத்தல் வேண்டும்.

இச் சட்டவிதி பல்வேறு சூழ்நிலைகளில் பயன்படக்கூடியது. பங்கு உரிமையர் (co-parcener), கூட்டு உரிமையாளர் (co-owner), உடன் குத்தகையாளர் (co-tenant) போன்றவர்கள், தங்களுக்குள் செலுத்திக் கொள்ளக்கூடியது. இவ் வகையான வழக்குகளில் அடிப்படையாக அமைந்திருப்பது, சொத்தின் பொது உடைமையுரிமை (Common ownership of property) மட்டுமன்று; பொதுப் பொறுப்பும் (Common liability) ஆகும். எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு சொத்தானது பலருக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருந்து, அஃது ஒரு பொதுக் கடனுக்கு உட்பட்டிருக்கும்போது, அதில் ஒருவர் முழுக் கடனையும் அடைத்து விட்டால், தமது பங்குக்குமேல் அதிகமாகச் செலுத்தியதை மற்றப் பங்குரிமையரிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்ளலாம். எனவே, சொத்து ஒன்று பொதுப் பொறுப்பு ஒன்றுக்கு உட்பட்டு இருக்கும்போது, அச் சொத்தில் உரிமை கொண்டவர் அதனைத் தீர்த்துவிட்டால், அத்தகைய பொறுப்புக் கொண்ட மற்றவர்களை அவரவர் விகிதாச்சாரப்படி செலுத்தும்படி கோர உரிமையுண்டு.

82 ஆவது பிரிவின் முதலாவது பாகம், அடைமானம் வைக்கப் பட்ட சொத்து இரண்டு, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருக்கும் வழக்கினைக் கூறுகிறது. இரண்டாவது பாகம், இரண்டுக்கு மேற்பட்ட சொத்துகள் ஒருவருக்கே பாத்தியப் பட்டு அடைமானம் வைக்கப்படும் வழக்கினைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அதாவது, ஒருவருக்கு X, Y என்ற சொத்துகள் இருப்பதாக வைத்துக்கொள்வோம். முதலில் X, என்ற சொத்தையும் அடுத்து, X,Y என்ற இரண்டு சொத்துகளையும் அடுத்தடுத்து இரு அடை மானங்களாக வைத்தால், இரண்டு கடன்களுக்கும் உட்பட்ட சொத்தானது, முதல் கடனை அடைத்துவிட்டு மீதி இருப்பதைக் கொண்டு விகிதாச்சாரபடி, இரண்டாவது கடனைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டது. இவ் வடைமானப் பொறுப்பு உரிமை, உடன் அடைமானம் வைத்தவர்களைப் (co-mortgagors) போன்ற நிலையில் உள்ளவர்கள், தங்களுக்குள் செலுத்திக் கொள்ளக் கூடியது. 82ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி, மார்ஷலிங் உரிமைக்கும் மேற் சொன்ன விதிக்கும் முரண்பாடு வரும்போது, மார்ஷலிங் உரிமையே முன்னிடம் பெறும் என்ற சட்டவிதியைக் கூறுகிறது.

முதலாவது பாகத்தில் கூறப்பட்ட சட்ட விதியைச் செயல் படுத்தவேண்டுமானால் கீழ்க்கண்டபடி அமைந்து அஃது இருக்க வேண்டும்.

1. இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குப் பாத் தியப்பட்ட சொத்தாக இஃது இருக்கவேண்டும்.

2. அத்தகைய சொத்து அடைமானத்திற்கு உட்பட்டிருக்க வேண்டும். அதாவது, ஒரு பொதுப் பொறுப்பிற்கு உட்பட்டு இருக்கவேண்டும்.

3. தரப்பினரிடையே எவ்வித ஒப்பந்தமும் இவ் வடைமான விகிதப் பொறுப்புப்பற்றி இருக்கக்கூடாது. மேற்கூறிய சூழ்நிலைகள் அமைந்து இருக்கும்போது, ஒவ்வொரு பங்கும் அல்லது சொத்தின் ஒவ்வொரு பாகமும் கடனை விகிதாச்சாரப்படி செலுத்த கடமைப் பட்டது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 82ஆவது பிரிவும், இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 43ஆவது பிரிவும் விகிதப் பொறுப்புப்பற்றிய விதிகளை எடுத்துரைக்கின்றன. ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 43ஆவது பிரிவு, பொதுவான விதிகளையும், இப் பிரிவு அடைமானங்களுக்கான விதிகளையும் கூறுகின்றன. அடைமானத்தின்மூலம் விகிதப் பொறுப்பு எழும்போது, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 43ஆவது பிரிவு பொருந்தாது.

<u>இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குச் சொத்தில் தனித்தனி உரிமைகள் இருக்கவேண்டும்.</u>— 82ஆவது பிரிவின் முதலாவது பத்தியின்படி, சொத்தில் வெவ்வேறு நபர்களுக்குத் தனித்தனி உரிமைகள் வேண்டும். அவர்களில் ஒருவர், தம் பங்குக்கு அதிகமாகக் கடனை அடைத்து இருக்கவேண்டும். அப்போதுதான் விகிதாச்சாரப்படி தொகையைச் செலுத்தும்படி கோரமுடியும். சொத்து, பலருக்குப் பாத்தியப்பட்டு, அது பொதுக்கடனுக்கு உட்பட்டு இருப்பதுபோல, பல சொத்துகள் ஒருவருக்குப் பாத்தியப்பட்டு, அவற்றில் சில அடுத்தடுத்துப் பல கடன்களுக்கு உட்பட்டும் இருக்கலாம்.

<u>பொது, மற்றும் சமப்பொறுப்பு</u>: ஏற்கெனவே நாம் கண்டபடி இரண்டு சொத்துகள் பொதுக்கடன் ஒன்றுக்கு உட்பட்டிருக்கும் போது அவற்றில் ஒன்று, மூலக் கடன் தீர்க்கப்பட்டுவிட்டது என்ற காரத்தினால், மற்றச் சொத்துத் தப்பமுடியாது என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் இப் பிரிவு அமைந்துள்ளது. எனவே, X, Y என்ற சொத்தினங்கள் ஒருவருக்கே பாத்தியப்பட்டிருந்தால், அவை கடனுக்குச் சமஅளவில் உட்பட்டனவாகும். இவ்வாறு இருக்கும்போது அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்தவேண்டுமெனின், பின்வரும் இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும். (1) எல்லாச் சொத்துகளின்பேரிலும் பொதுக் கடனைச் செலுத்தவேண்டிய பொறுப்பு இருக்கவேண்டும். (2) அத்தகைய பொறுப்பு, சொத்தின் மதிப்பைப் பொறுத்துச் சமஅளவில் அமையவேண்டும்.

<u>மாறுபட்ட ஒப்பந்தம்</u>: ஆங்கிலச் சட்டப்படி அடைமான விகிதப் பொறுப்புப்பற்றி எவ்வாறு வேண்டுமானாலும் தரப்பினர் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம். இந்தியச் சட்டத்திலும் இவ்விதி இடம் பெற்றுள்ளது. எனவே தரப்பினர், அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கிடையாது என்றோ, அல்லது இந்த முறையில் அடைமான விகிதப் பொறுப்பு இருக்கவேண்டும் என்றோ, தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். அப்போது இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவை பொருந்தா. இத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தம், தரப்பினர் தவிர மற்றவரைக் கட்டுப்படுத்தாது. ஏனெனில், இவை சொத்துடன் இணைந்து செல்வன அல்ல. அடைமான விகிதப் பொறுப்புப்பற்றிய உரிமை அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே இருக்கக்கூடிய ஒன்றாதலால், பொதுவாக ஒப்பந்தம், கடன் அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே இருக்கும். சொத்துகளின் மதிப்புப் படிதான் கடனை அடைக்கவேண்டும் என்பது, இப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதி. X ~~என்பவரிடம்~~ ரூ. 1,000-க்கு அடைமானம் வைப்ப

தாக வைத்துக்கோள்வோம். A-ன் சொத்தின் மதிப்பு, ரூ.2000. B-ன் சொத்தின் மதிப்பு ரூ. 1000. இப் பிரிவின்படி, சொத்தின் மதிப்பின்படி 2 : 1 என்ற விகிதத்தில் கடன் செலுத்தப்பட வேண்டும். ஆனால், இருவரும் இந்த விகிதத்தினை எவ்விதமாகவும் மாற்றிக் கொள்ளத் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம். A, தன் சொத்தின்மூலமாகவே முழுக்கடனையும் அடைப்பதாகவும் ஒப்புக்கொள்ளலாம். அதனால் தவறேதும் இல்லை. இது போன்ற சமயங்களில் இப் பிரிவில் கூறப்பட்டவை பொருந்தா. இத்தகைய் ஒப்பந்தம் வெளிப்படையாக இருக்கலாம். அல்லது தரப் பினர் நடத்தையிலிருந்து உட்கிடையாகவும் உணரப்படலாம். முத்தையா பாகவதர் எதிர் வேங்கடராமையா,(59 சென்னை, 121) என்ற வழக்கில் நீதிபதி வேங்கடசுப்பாராவ் அவர்கள், அடைமானப் பணத்தை எவ்வாறு பகிர்ந்துகொண்டு அந்த முறையில் அடைமான விகிதத்தை மாற்றக்கூடிய ஒப்பந்தம், உடன் அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே உட்கிடையாக உணர்ந்து இருக்கும் என்று கூறியுள்ளார். ஆனால், கேதிரிலால் எதிர் ஹரிலால் (1952) நீரல் 104 என்ற வழக்கில் இந்தியத் தலைமை நீதிமன்றம் மாறு பட்ட ஒப்பந்தம் வெளிப்படையாக இருக்கவேண்டும் என்று கூறி யுள்ளது. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது இப் பிரிவில் கூறபட்டபடி, அடைமான விகிதப் பொறுப்பு அமையும் என்று கூறியுள்ளது.

அடைமானம் பெற்றவரும் இத்தகைய ஒப்பந்தத்தின் தரப் பினராக இருப்பின், ஒப்பந்தப்படி கட்டுப்படவேண்டும். பிறகு, விருப்பம்போல் எவ்விதச் சொத்தின்பேரிலும் நடவடிக்கை எடுக்க முடியாது. முத்தையா பாகவதர் வழக்கில், உடன் அடைமானம் வைத்தவர்களின் (co-mortgagors) ஒப்பந்தம், அவர்களிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களையும் கட்டுப்படுத்தும் என்று கூறப்பட்டது. ஆனால், இக் கருத்து, தாமோதரசாமி நாயக்கன் எதிர் கோவிந்தராஜுலு நாயுடு, 1943 சென்னை, 531 வழக்கில், முழு ஆயத்தினால் தள்ளப்பட்டு விட்டது. பின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள் ஒப்பந்தப்படி நடக்க ஒப்புக்கொண்டாலன்றிக் உடன் அடைமானம் வைத்தவர்களின் ஒப்பந்தம் அவர்களைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று கூறியுள்ளது.

சொத்தினங்களின் மதிப்புகளைக் கணக்கிடும்முறை: அடைமான விகிதப் பொறுப்புக்காக, சொத்துகளின் மதிப்பைக் கணக்கிடும் போது, அடைமானத் தேதியின்போது இருந்த அவற்றின் மதிப்பையே எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும். அந்தத் தேதிக்குப் பின்னர், ஏற்பட்ட மதிப்பின் கூடுதலாலோ அல்லது குறைவினாலோ அது பாதிக்கப்படக் கூடாது.

விகிதப்படி பகிர்ந்தளிப்பது எப்படி : மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் எதுவும் இல்லாதபோது, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பல சொத்துகளும் அல்லது சொத்து ஒன்றின் எல்லாப் பகுதிகளும், (அடைமானம் வைக்கப்பட்ட தேதியில் இருந்த சொத்தின் மதிப்புப்படி) அவற்றின் மதிப்பிற்கு ஏற்பக் கடனுக்குப் பகிர்ந் தளிக்கப்படவேண்டும். சொத்தின் மதிப்பு என்பது, மார்க் கெட் நிலவரப்படியான மதிப்பாகும். சொத்தினைப் பின்வருமாறு கடனுக்குப் பகிர்ந்தளிக்கவேண்டும்.

முதலாவதாகச் சொத்தின் மார்க்கெட் நிலவரப்படியான மதிப்பை நிர்ணயிக்கவேண்டும். அடுத்துச் சொத்தின் மதிப்புக்கு ஏற்ப, அடைமானக் கடனுக்குப் பகிர்ந்தளிக்கவேண்டும். எடுத்துக் காட்டு: X, Y என்ற இரு சொத்துகள் முறையே ரூ.1,000, ரூ.1,500 என்ற மதிப்புக் கொண்டவை. அவை, ரூ. 1,000-க்கு அடைமானம் வைக்கப்படுகின்றன. சொத்தின் மதிப்புக்கு ஏற்ப, ரூ. 1,000:1,500 என்ற விதத்தில், அதாவது 2:3 என்ற விகிதத்தில் அவை பகிர்ந் தளிக்கப்படவேண்டும். இந்த முறையில் X என்ற சொத்து ரூ.400-ம் Y என்ற சொத்து ரூ. 600-ம் செலுத்தக் கடமைப் பட்டவையாகும்..

அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துகளில் ஒன்று, ஏற் கெனவே முன்னைய அடைமானத்திற்கு உட்பட்டிருந்தால், அதை எவ்வாறு பகிர்ந்தளிக்கவேண்டும் என்றால், ஏற்கெனவே, இருந்த அடைமானக் கடனுக்கு முதலில் மார்க்கெட் நிலவரப்படி செலுத்தி விட்டு, மீதி இருப்பதைக் கொண்டு முன்னர்க் கூறியப்படி மற்றவற்றுக்குப் பகிர்ந்தளிக்கவேண்டும். எடுத்துக்காட்டாக, Y என்ற சொத்து, ரூ. 500-க்கு ஏற்கெனவே அடைமானம் வைக் கப்பட்டிருந்தால், முதலில் அந்த அடைமானத்தை அடைக்க வேண்டும். மீதி இருப்பது ரூ.1,000. பிறகு, X,Y என்ற சொத்துகளை 1,000:1,000 அதாவது 1:1 என்ற சமவிகிதத்தில் பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும். இரண்டாவது அடைமானக் கடன், ரூ.1,000 ஆகை யால், X,Y இரண்டும் தலா ரூ. 500ஐச் செலுத்தக் கடமைப் பட்டவையாகும்.

அடைமானம் வைக்கப்படும் சொத்துப் பின்னர் உடைபடுதல் : ஒரு சொத்துப் பலருக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருக்கும்போது மட்டு மன்றி, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து ஒன்று, பின்னர்ப் பல பகுதிகளாக உடைபடும்போதும் அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடு பொருந்தும். அடைமானம் வைத்தவரின் மரணத் தினாலோ, அல்லது பாகப்பிரிவினை காரணமாகவோ சொத்துகள் பல பகுதிகளாக உடைபடலாம். இஃது இப் பிரிவின் சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, ஏற்பட்ட விளைவாகும். அடைமானம்

வைக்கப்படும் சொத்துகளில் ஒன்று, அடைமானத்திலிருந்து விடுவிக்கப்பட்டு விற்கப்படும்போது, வாங்குபவர், அடைமான விதிப்படி அடைமானக்கடனைச் செலுத்த வேண்டியதில்லை. ஆனால், விற்கப்படுவது, அத்தகைய சொத்தின் அடைமான மீட்பு உரிமையாக இருப்பின், வாங்குபவர் விகிதப்படி செலுத்தக் கடமைப்பட்டவர் ஆவார். அடுத்ததாக, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பல சொத்துகளில் ஒன்றை விடுவித்து விட்டால், அதன் ஈட்டுறுதி மறைந்துவிடும். மற்ற சொத்துகள் மட்டும் அடைமான விகிதப் பொறுப்புக்கு உட்பட்டவையாகும் (பெருமாள் எதிர் இராமன் செட்டியார், A.I.R. 1942 P.C. 50).

மார்ஷலிங் உரிமையையும், அடைமான விகிதப் பொறுப்பையும் ஒப்பிடுதல்

82ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தியானது, ஏற்கெனவே அதில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள சட்டவிதி 81ஆவது பிரிவின்கீழ், கோரப்படும் மார்ஷலிங் உரிமைக்குப் பொருந்தாது எனக் ~~கூறப்படுகிறது~~. அதாவது, மார்ஷலிங் உரிமையும், அடைமான விகிதப் பொறுப்புரிமையும் ஒன்றுக்கொன்று முரண்படும்போது மார்ஷலிங் உரிமையே முதன்மை பெறும் என்பதாக இப்பிரிவு கூறுகிறது. உண்மையில் அடைமான விகிதப் பொறுப்பு, ~~மார்ஷலிங் கோட்பாடு~~ ஓர் அடைமானம் பெற்றவரின் நலனைப் பாதிக்காத வகையில், தமது உரிமைகளைச் செலுத்தவேண்டுமென்பதாகக் கூறுகிறது. அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடானது, எல்லா ஈட்டுறுதிகளும் கடனுக்குரிக, அவற்றின் பங்கிற்கேற்ப பகிர்ந்தளிக்கப்படவேண்டும் என்பதாகக் கூறுகிறது. இவ்விரண்டு கோட்பாடுகளின்படி, சொத்துகளின் உரிமை பெற்றவர்களின் நலன்கள் நல்ல முறையில் ஒழுங்கு படுத்தப்படுகின்றன.

இவ்விரண்டு உரிமைகளின் முரண்பாடு இரண்டு உரிமைகளும் முரண்படும்போது மார்ஷலிங் உரிமையே முதன்மை பெறும் என்பதாகப் பார்த்தோம். எடுத்துக்காட்டு: 'X' என்றவருக்கு ஒரு நன்செய் நிலமும், ஒரு புன்செய் நிலமும் 'பாத்'யப் பட்டவை. நன்செய் நிலத்தை 'A' யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். புன்செய் நிலத்தை 'B'-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். நன்செய் நிலத்தையும் புன்செய் நிலத்தையும் 'C'-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். நசெய் நிலத்தை 'D'-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

82ஆவது பிரிவின்படி நன்செய் நிலமும், புன்செய் நிலமும் C-ன் அடைமானங்களுக்கு விகிதப்படி கடனைச் செலுத்தவேண்டும். 'D', 'C' ஐ முதன்முதலில் புன்செய் நிலத்திற்கு எதிராக நடவடிக்கை எடுக்குமாறு, 81ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள

மார்ஷலிங் உரிமைப்படி கோரலாம். D, இவ்வாறு கோருவது, 'B'-ன் நலன்களை எவ்விதத்திலும் பாதிக்காது. ஏனெனில், 'B' முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர் ஆதலால், 'C'-ன் நடவடிக்கைகள் அவரைப் பாதிக்காது. இவ்வாறு மார்ஷலிங் உரிமையானது அடைமான விகிதப் பொறுப்புரிமையைவிட முதன்மை பெறும். சுருக்கமாகக் கூறினால், 82ஆவது பிரிவானது, 81ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள உரிமைகளுக்கு உட்பட்டதாகும்.

மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு
(Doctrine of Subrogation)

பிரிவு 92 : சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவு, மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு, அல்லது சப்ரோகேஷன் கோட்பாட்டினை எடுத்துரைக்கிறது. சப்ரோகேஷன் என்றால், ஒன்றிற்குப் பதிலாக வேறொன்றினை வைத்தல் என்பதாகும். ~~யாராவது~~ ஒருவர் ~~கடன் கொடுத்தவரின்~~ கடனை அடைக்கும்போது, ~~அவர்~~ பெற்றுள்ள உரிமைகளைப் பெறுவார், கடன் கொடுத்தவரின் இடத்தில் சென்று அமர்வார். எடுத்துக்காட்டாக, சொத்தொன்று பலரிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டு இருக்கும்போது, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர்களில் ஒருவர், முன்னைய அடைமானத்தை அடைக்கும்போது அந்த இடத்தைப் பெறுவார். ~~ஆயின், ஏன் மற்றவர்~~ அடைமான உரிமையை ~~அவர்~~ ஏற்க வேண்டும்? என்ற வினா எழும். முன்னைய வில்லங்கத்தைத் தீர்க்கும் ஒருவருக்கு மாற்றமரும் உரிமை கொடுக்கப்படாவிடின், பின்னைய வில்லங்கம் பெற்றவர், அவரைவிட முதன்மை பெற்றுவிடுவார். எனவேதான், முன்னைய வில்லங்கத்தை அடைபவருக்கு முன்னைய வில்லங்கம் பெற்றவரின் இடமும் உரிமையும் அளிக்கப்படுகிறது.

92ஆவது பிரிவின்படி மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பின்வருமாறு விளக்கலாம்: ஓர் அடைமானச் சொத்தில் பாத்தியதையுடையவர், அந்த அடைமானக் கடனைத் தீர்த்துச் சொத்தை மீட்டல், அடைமான மீட்பு, மீட்புரிமை அடைப்பு, விற்பனை ஆகிய இவற்றைப் பொறுத்து அடைமானம் பெறுபவருக்கு அடைமானம் வைப்பவர்மீதோ, அடைமானம் பெற்ற மற்றவர் மீதோ என்னென்ன உரிமைகள் உண்டோ, அவ்வுரிமைகளை அவர் அடைகிறார். இந்த உரிமை 'மாற்றமர் அடைமான உரிமை' எனப்படும்.

92ஆவது பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்று. 1929ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பு இந்தக் கோட்பாடு, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர்

முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் கடனை அடைப்பதற்கு மட்டும் கூறப்பட்டு இருந்தது. 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தின் வாயிலாக, இதன் எல்லை அதிகப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அடைமானச் சொத்தில், அல்லது அடைமான மீட்புரிமையில் அக்கறை கொண்ட எவரும் (91ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவர்கள் யாவரும்) இவ் வுரிமையைப் பெறலாம். இதனால் இக் கோட்பாடு இடம் பெற்றிருந்த 74,75 பிரிவுகள் நீக்கப்பட்டுவிட்டன.

மாற்றமர் அடைமான உரிமையின் வகைகள் ; சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 92ஆவது பிரிவு இருவகை மாற்றமர் அடைமான உரிமைகளைப்பற்றிக் கூறுகிறது. அவையாவன:

1. சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை (Legal subrogation).

2. ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை (Conventional subrogation)/ முதலாவது பத்தி, சட்டப்பூர்வ அடைமான உரிமையை விளக்குகிறது. இது சட்டத்தின் செயலால் எழும் ஒன்று. சொத்தில், அல்லது அடைமான மீட்பில் அக்கறை கொண்டவர்கள் முன்னைய அடைமானத்தை மீட்கும்போது எழுதுகிறது. மூன்றாவது பத்தி, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையை விளக்குகிறது. சொத்தின் பாதுகாக்கும் கடமை இல்லாத புதியவர் ஒருவர், உட்கிடை அல்லது வெளிப்படை ஒப்பந்தம்மூலம் முன்னைய அடைமானத்தை அடைக்கும்போது எழுகிறது.

பகுதி மாற்றமர் அடைமான உரிமை செல்லுமா : 92ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி, முன்னைய அடைமானம் முழுவதுமாக அடைக்கப்பட்டால்தான், மாற்றமர் அடைமான உரிமையைக் கோரமுடியும் என்பதாகக் கூறுகிறது. அடைமான மீட்பு இல்லாமல், மாற்றமர் அடைமான உரிமை இருக்க முடியாது. பகுதி அடைமான மீட்சி ஏற்றுக் கொள்ளப்படுவதில்லை. எனவே, பகுதி மாற்றமர் அடைமான உரிமையும் கிடையாது. மாற்றமர் அடைமான உரிமையைக் கோர வேண்டுமானால், முன்னைய அடைமானக் கடன் முழுவதும் தீர்க்கப்படவேண்டும்.

இழப்பீடு : சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை முதலாவது பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ளது. இந்த உரிமையானது, ஒருவர் ~~சொல்லிச்~~ செய்ததைத் திரும்பப்பெறும் கொள்கையை (Principles of re-imbursement) அடிப்படையாகக் கொண்டதாகும். ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 69ஆவது பிரிவில் இஃது இடம் பெற்றுள்ளது. இதன்படி, சட்டப்படி ஒன்றைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டிருக்கும்

போது, இதில் அக்கறை கொண்டவர், அதைச் செலுத்தினால், முன்னவரிடமிருந்து திரும்பப் பெற உரிமை உண்டு. இதைத்தான் 92ஆவது பிரிவும் கூறுகிறது. ஒப்பந்தச் சட்டம் செலவு செய்தவருக்கு ஒரு தனிப்பட்ட உரிமையை வழங்குகிறது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டமோ, சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்துகிறது. அவருக்கு என்னென்ன உரிமைகள் உண்டோ அவ்வளவும் செலுத்தியவருக்கு உண்டு என்று கூறுகிறது. ஒருவர் மற்றொருவருக்காகக் கடனை அடைக்கும்போது, அடைக்கப்பட்ட அடைமானக்கடன் உயிர்ப்பிக்கப்பட்டுச் செலுத்தியவருக்கு அதன் பயன்களையும் நலன்களையும் கொடுக்கிறது. இது சட்டப்பூர்வமாக எழுவது. அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, சொத்தில் அல்லது மீட்பில் அக்கறை கொண்ட யாரும் இவ்வாறு செலுத்தும்போது அதன் பயனைப் பெறலாம்.

சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை

இனி, சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமையை விளக்கமாகக் காண்போம். இது முதலாவது பத்தியில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி சொத்தில் அல்லது மீட்பில் அக்கறைகொண்ட எவரும் கடனைச் செலுத்தி இவ் வுரிமையைப் பெறலாம். அதாவது, 92ஆவது பிரிவு, 91ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட எவரும் (அடைமானம் வைத்தவர் தவிர), மற்றும் எந்த உடன் அடைமானம் வைத்தவரும் (co-mortgagor) கடனைச் செலுத்தி முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் எல்லா உரிமைகளையும் பெறலாம் என்று கூறுகிறது. யார் யார் ஓர் அடைமானத்தை மீட்கலாம் என்பது, 91ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதை நாம் ஏற்கெனவே அடைமான மீட்புப்பற்றிப் பார்க்கும்போது விரிவாகப் பார்த்துள்ளோம். இதன்படி கீழ்க்கண்டவர்கள் அடைமானக் கடனைச் செலுத்தி, மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெற உரிமையுள்ளவர்கள். (1) கீழ் அடைமானம் பெற்றவர் (Puisne mortgagee), (2) பிணையாள் (Surety), (3) உடன் அடைமானம் வைத்தவர் (co-mortgagor), மற்றும் (4) அடைமான மீட்சியை விலக்குப் பெற்றவர் (Purchaser of the equity of redemption), இவர்களுடைய உரிமைகளைச் சற்று விரிவாகப் பார்ப்போம்.

1. கீழ் அடைமானம் பெற்றவர்: கீழ் அடைமானம் பெற்றவர், அல்லது பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், முன்னைய அடைமானத்தைத் தீர்க்கும்போது முன்னைய அடைமானம் பெற்றவர் என்னென்ன உரிமைகள் பெற்றிருந்தாரோ, அதாவது மீட்சி அடைப்பு மற்றும் விற்பனை இவற்றைப் பொறுத்து, என்னென்ன உரிமைகள் பெற்றிருந்தாரோ, அவ்வளவு உரிமைகளையும் பெறு

வார். அவர், தமக்கு மேலுள்ள எந்த அடைமானத்தையும் மீட்டு அந்த இடத்தைப் பெறலாம். இதனை விளக்க ஓர் எடுத்துக்காட்டுக் காண்போம். ஒரு சொத்தானது, 1911, 1912, 1913, ஆகிய ஆண்டுகளில் தனித்தனியே மூவரிடம் அடுத்தடுத்து அடைமானம் வைக்கப்படுகிறது. 1913ஆம் ஆண்டு அடைமானம் பெற்றவர், 1911ஆம் ஆண்டு அடைமானத்தைப் பெற்று, அந்த அடைமானம் பெற்றிருந்த மீட்பு விற்பனை மீட்சி அடைப்புப் போன்ற எல்லா உரிமைகளையும் பெறலாம் (சேட்டேலால் எதிர் பன்சிதார் 24 All.L.J. 570). பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், முன்னைய அடைமானத்தை மீட்கும்போது தனக்காகவே மீட்கிறார். அடைமானம் வைத்தவரின் சார்பாக அன்று.

2. பிணையாள்: அடைமானக்கடனைச் செலுத்துவதாகக் கையெழுத்துப் போட்ட மனையாளும் அடைமானத்தை மீட்டு மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெறலாம். 91ஆவது பிரிவு குறிப்பிடும் நபர்களில் இவரும் ஒருவராவர்.

3. உடன் அடைமானம் வைத்தவர்: 91ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி, உடன் அடைமானம் வைத்தவரும் இவ்வுரிமையைப் பெறலாம். உடன் அடைமானம் வைத்தவர் என்பவர், பலருடன் ஒன்றாகச் சேர்ந்து அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானக் கடன் பெற்றவர்களுள் ஒருவர். இவர் பங்கினைப் பொறுத்தவரை முதன்மைக் கடனாளியாவர் (Principal debtor). மற்றவர்களின் பங்கைப் பொறுத்தவரை 'பிணையாள் ஆவார்'. பிணையாளுக்கு இவ் வுரிமையுண்டு என்பதாக முன்பே பார்த்துள்ளோம். இவ்வாறு பிணையாள் எல்லாக் கடனையும் அடைக்கும்போது, கடன் கொடுத்தவரின் உரிமைகள் அனைத்தும் பெறுவார். இவ்வாறு உடன் அடைமானம் பெற்றவர், தம் பங்கிற்கு அதிகமாகச் செலுத்தியதை மற்றவர்களிடம் இருந்து பெறலாம். அடைமானம் பெற்றவரின் எல்லா உரிமைகளையும் பெறலாம். எடுத்துக்காட்டு: A,B ஆகிய இருவரும் ஒரு சொத்தில் சமபங்கு பெற்றிருக்கிறார்கள். அதை C என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ. 10,000 பெறுகிறார்கள். B மட்டும் ரூ. 10,000 செலுத்தி C-யின் கடனை அடைகிறார். B-க்கு C-யின் எல்லா உரிமைகளையும், தம் பங்கினைவிட அதிகமாகச் செலுத்தியதைப் பொறுத்துப் பெற உரிமை உண்டு.

உடன் அடைமானம் வைத்தவர் இவ்வாறு பெறும் உரிமைகளுக்கும் மற்றவர்கள் பெறும் உரிமைகளுக்கும் வேறுபாடு உண்டு. மற்றவர்கள் அடைமானத்தை அடைக்கும்போது, அவர்கள் எல்லா அடைமானம் வைத்தவர்களுக்கும் எல்லாச் சொத்துகளுக்கும் (ஒவ்வோர் அடைமானம் வைத்தவரின் தனித்தனி

பங்கிற்கு ஏற்ப அன்று) எதிராக உரிமைகளைப் பெறுபவராவர். ஆனால், உடன் அடைமானம் வைத்தவரோ, அடைமானம் வைத்தவர்களின் தனித்தனி பாகத்திற்கு ஏற்பப் பெற்ற கடனுக்காக நடவடிக்கை எடுக்கமுடியும். ஏனெனில், அவர் அடைமானத்தை மீட்கும்போது அடைமானத்தின் ஒருமைப்பாடு 60ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தியின்படி உடைபட்டு விடுகிறது. எனவே, மற்ற அடைமானம் வைத்தவர்களுக்கு எதிராக ஒருசேர சொத்தின் பேரில் நடவடிக்கை எடுக்கமுடியாது.

இவ்வாறு மற்ற அடைமானம் வைத்தவர்களுக்கு எதிராகத் தனித்தனியே நடவடிக்கை எடுக்குபோது, அடைமானத் தொகையுடன், அடைமானத்தை மீட்பதற்கு ஏற்பட்ட செலவுகளையும் பங்குகளின் விகிதாச்சாரப்படி பெற்றுக்கொள்ள உரிமை உண்டு. இதை 95ஆவது பிரிவு எடுத்துக் கூறுகிறது. அடைமானம் வைத்தவரே அடைமானத்தை அடைக்கும்போது, இவ் வுரிமைகளைப் பெற முடியாது. தம்முடைய மற்ற அடைமானம் பெற்றவர்களுக்காக உயிர்ப்பித்து வைக்கமுடியாது. எதாவது ஓர் அடைமானத்தை அடைக்கும்போது அந்த அடைமானம் அழிவுறும். இது மற்றவர்களின் ஈட்டுறுதியின் அளவை அதிகரிக்கச் செய்யும். தம்முடைய மற்ற அடைமானங்களுக்கு எதிரான கேடயமாக அதைப் பயன்படுத்த முடியாது. மற்ற அடைமானம் பெற்றவர்களின் உரிமைகளை முறியடிக்க முடியாது. இதைப்போல அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர்களும் இவ் வுரிமையைப் பெறமுடியாது. இதைப்போல அடைமான மீட்பை ஏலத்தில் விலைக்குப் பெற்றவரும், 59ஆவது பிரிவின் பொருளின்படி, அடைமானம் வைத்தவராகக் கருதப்படுவதால், அவராலும் இவ் வுரிமையைப் பெற முடியாது.

அடைமான மீட்சியை விலைக்குப் பெற்றவரின் நிலையில் சிறு இடையூறுகள் உண்டு. உண்மையை நோக்குமிடத்து, அவர் சொத்தை விலைக்கு வாங்குவதன்மூலம் அடைமானம் வைத்தவராகவே கருதப்படவேண்டும். எனினும், அவருக்கு 92ஆவது பிரிவில் மாற்றமர் அடைமான உரிமை அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அடைமான மீட்சியை விலைக்குப் பெற்றவருக்குத் தனிப்பட்ட முறையில் செலுத்த வேண்டிய பொறுப்பு இருப்பதில்லை. இங்கிலாந்து நாட்டில் அடைமானம் வைத்தவருக்கு விதிக்கப்பட்ட கட்டுப்பாடு, அடைமான மீட்சியை விலைக்குப் பெற்றவருக்கு, டால்மின் எதிர் ஸ்டீர் (1817) 2 Mer. 210 என்ற வழக்கில் விதிக்கப்பட்டது. இதன் முடிவு என்னவெனில், அவர் அடைமானத்தை அடைக்கும்போது இரு சொத்துகளில் இணைப்பு ஏற்பட்டு அவ் வடைமானம் அழிவுறுகிறது. அடுத்த அடைமானம் பெற்ற

வருக்கு இதன் பயன் சேரும். எனினும், டால்மின் வழக்கில் கூறப்பட்ட சட்டவிதி, ஆடம்ஸ் எதிர் ஏங்கல் (1877) 5,Ch.D. 634 C.A. என்ற வழக்கில் கட்டுப்படுத்தப்பட்டது. சாதாரணமாக, இரண்டு சொத்துகள் சேரும்போது ஒருவரிடம் சேர்ந்தடைந்து இணைப்பு ஏற்படுகிறது. அடைமான மீட்சியை விலைக்கு வாங்குபவர், இவ் விணைப்பைத் தடுக்க வேண்டுமானுல், தான் அடைத்த அடைமானத்தை உயிர்ப்பித்து வைக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்த வேண்டும் என்பதாக இவ் வழக்கில் கூறப்பட்டது. எனினும், எதற்காக இணைப்புக்கு ஆதரவான அனுமானத்தை ஏற்க வேண்டும்? விலைக்கு வாங்குபவரின் செலவில் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர்கள் நலம் பெற வேண்டும்? என்று கூறி எதிர்ப்புத் தெரிவிக்கப் பட்டது. எனவே, இச் சட்டவிதி மேலும், தார்ன் எதிர் கேன், (1895) A C. 11 என்ற வழக்கில் திருத்தப்பட்டது. இதன்படி இணைப்புக்கு எதிராக அனுமானம் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது. முன்னைய அடைமானம் அடைக்கப்படும்போது, இணைப்பு ஏற்படும் என்ற அனுமானம் இதனில் ஏற்கப்படவில்லை.

டால்மின் எதிர் ஸ்டீர் வழக்கில் கூறப்பட்ட சட்டவிதி, கோகுல் தாஸ் எதிர் பூர்ணம்மாள் (11 I.A. 126) என்ற வழக்கில் பரிசீலிக்கப் பட்டது. இது விலைக்குப் பெறுபவர் அடைமானத்தை உயிர்ப் பித்து வைக்க எண்ணினுரா இல்லையா என்பதைப் பொறுத்தது என்பதாக இவ் வழக்கில் கூறப்பட்டது. அடைமானத்தை உயிர்ப் பித்து வைக்க எண்ணவில்லையெனில் இணைப்பு ஏற்படும். அடைமானத்தை உயிர்பித்து வைக்க எண்ணியிருந்தால் இணைப்பு ஏற்படாது. மாற்றமர் உரிமை எல்லாவற்றையும் பெறலாம். இக் கருத்து, மல்லிரெட்டி ஐயாரெட்டி எதிர் கோபி கிருஷ்ணையா (51 I.A. 140) என்ற வழக்கிலும் ஏற்கப்பட்டது. அடைமான மீட்சியை விலைக்கு வாங்குபவர், மீட்பதில் ஏற்படும் விளைவு 101 ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இப் பிரிவு 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினுல் திருத்தப்பட்டது, இதன்படி இணைப்புக்கு ஆதரவான அனுமானம் கைவிடப்பட்டுள்ளது. இணைப்பு என்பது பொதுவிதி அன்று. பொதுவிதிக்கு ஒரு விதி விலக்கே ஆகும்.

நாம் ஏற்கெனவே பார்த்தபடி, அடைமானம் வைத்தவர் என்ற சொல், அடைமான மீட்சியை விலைக்குப் பெற்றவரையும் உட்படுத்தும் என்ருலும், அடைமான மீட்சி உரிமையை விலைக்குப் பெற்றவர் மாற்றமர் உரிமையைப் பெறலாம். ஆனுல், விலைக்கு வாங்கும்போது அடைமானத்தை மீட்பதாக உறுதிமொழி கொடுத் திருந்தால், மாற்றமர் உரிமையைப் பெறமுடியாது. உடன்பாடு மூலம் மாற்றமர் உரிமை இவ்வாறு இங்கு விலக்கப்படுகிறது.

மாற்றமர் உரிமையை அடைமானம் பெற்றவர் ஒருவர், தமது அடைமானத்திற்காக வழக்குத் தொடர்ந்து முதல்நிலை தீர்ப்பாணை (Preliminary decree) பெற்றிருக்கும்போது, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், அந்தத் தீர்ப்பாணைத் தொகையைச் செலுத்தும்போது பெறலாம். இக் கருத்து, பார்வதி அம்மாள் எதிர் வெங்கட்டராம ஐயர், (A.I.R. 1925 சென்னை, 80) என்ற வழக்கில் விளக்கப் பட்டுள்ளது.

இவ்வாறு முதலாவது பத்தியில் கூறப்பட்ட எவரும் அடைமானத்தை மீட்கும்போது, தாமாகவே அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளைப் பெறுவர். இதற்காக அவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறவேண்டிய அவசியம் இல்லை. அத்தகைய உரிமை மாற்றம் சட்டப்படி உட்பொதிந்துள்ளது.

ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை

92ஆவது பிரிவின் மூன்றாவது பத்தி, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை (Conventional subrogation) பற்றி உரைக்கிறது. அடைமானச் சொத்தில் எவ்வித நலனோ அல்லது அடைமான மீட்பு உரிமையோ பெறாத புதியவர் ஒருவர், அடைமானக் கடனை அடைக்கும்போது ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை எழுகிறது. வெளிப்படையான, அல்லது உட்கிடையான ஒப்பந்தம் இதற்காக இருக்கவேண்டும். அவ்வொப்பந்தம் எழுதப்பட்டு இருக்கவேண்டும். பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கவேண்டும். முதலாவது பத்தியில் கூறப்படும் சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை, சட்டத்தின் செயலால் எழுவது. இதற்காக ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லை. மேலும், சொத்தில் நலனோ, அல்லது அடைமான மீட்புக்கு உரிமையோ கொண்டோரால் பெறப்படுவது. ஆனால், ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெறும் புதியவர், சொத்தில் நலனோ அல்லது அடைமான மீட்புக்கு உரிமையோ பெறாதவர். சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் பதிவு மூன்றாவது பத்திக்கு உட்பட்டதன்று. இவ்விரண்டு உரிமைகள் தனித்தனியானவை; ஒன்றை ஒன்று தொடுவதில்லை.

முன்னெட்டுத்தடை
(Prohibition of Tacking)

பிரிவு 93: முன்னெட்டு (Tacking) என்றால் பல சமயங்களில் வைத்த அடைமானங்களைச் சேர்த்தல் என்று பொருள். இதன்படி ஓர் அடைமானம் பல பேர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருக்கும்போது, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் இடையிலுள்ள அடைமானங்களை விட்டுவிட்டு முன்னைய அடைமானம் ஒன்றை

மீட்கும்போது, மீட்கப்பட்ட முன்னைய அடைமானத்தைப் பொறுத்து மட்டுமல்லாமல் ~~தன் முன்னைய அடைமானத்தைப் பொறுத்து மட்டுமல்லாமல்~~ தன் பின்னைய அடைமானத்தைப் பொறுத்தும், இடையிலுள்ள அடைமானங்களைவிட முன்னுரிமை பொறுவார். அதாவது, தன் இரண்டு அடைமானங்களைப் பொறுத்தும் முன்னுரிமை பெறுவார். இதுதான், முன்னெட்டு என்பது. இக் கோட்பாடு ஆங்கிலச் சட்டத்தில் 1925ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்திற்கு முன்பு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருந்தது. ஆனால், சொத்துச் சட்டத்தின் 94ஆவது பிரிவின்படி, நீக்கப்பட்டு விட்டது, ஆனால், இந்தியாவைப் பொறுத்தவரை இக் கோட்பாடு என்றுமே ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டதில்லை. 1882ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பும் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 93ஆவது பிரிவு, முன்னெட்டுக் கோட்பாட்டின் தடையைப்பற்றியே கூறுகிறது. இதன்படி, ஒரு சொத்து, பல அடைமானங்களுக்கு உட்பட்டிருக்கும் நிலையில் பின் அடைமானம் கொண்டவர், இடை அடைமானத்தை விட்டு, முன் அடைமானம் ஒன்றை மீட்டு அவ் வுரிமையும் பெற்ற காரணத்தையும் வைத்து, பின் அடைமான உரிமையையும் சேர்த்து இடை அடைமானத்தைக் காட்டிலும் முன்னுரிமை பெறுவது இயலாது. எனவே, இதன்படி மீட்ட முன் அடைமானத்தைப் பொறுத்து மட்டுமே முந்துமை பெற முடியும். இதை விளக்க ஓர் எடுத்துக்காட்டுக் காண்போம்.

சொத்து ஒன்றினை A என்பவர், B என்பவரிடம் ரூ. 1,000-க்கு அடைமானம் வைக்கிறார். பின்னர், C, என்பவரிடம் ரூ. 5,000-க்கு அடைமானம் வைக்கிறார். மீண்டும் B-யிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ. 2,000 பெறுகிறார். இதில் B, தன் ரூ. 2,000-க்குச் சேர்த்து C-ஐவிட முன்னுரிமை கோர முடியாது. ரூ. 10,000-ஐப் பொறுத்து மட்டுமே B-யைவிட முன்னுரிமை கோர முடியும்.

ஆனால், 93ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் முன்னெட்டுத் தடைக்கு ஒரு விதி விலக்கு உண்டு. அது 79ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஓர் அடைமானத்தில் எவ்வளவு ரூபாய்வரை தரலாம் என்பதாக உச்ச வரம்பு வைத்துக்கொண்டு ஒரு பகுதியை முன்னதாகவும் மீதியை எப்போது வேண்டுமானாலும் தரலாம். அவ்வாறு இருக்கும் போது இடையில் வேறு அடைமானங்கள் ஏற்பட்டாலும், பின்னர் கொடுக்கப்படும் தொகையைக் குறித்து, இடை அடைமானங்களை விட முதன்மை பெறலாம். இதனை நாம் 79ஆவது பிரிவைப் பார்க்கும்போது விரிவாகப் பார்த்துள்ளோம்.

நான்காம் பாகம்

அசையாப் பொருள்களின் குத்தகைகள்

1. குத்தகைகளின் வகைகள்

குத்தகையின் முக்கியக் கூறுகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் ஐந்தாவது அதிகாரம் அசையாப் பொருள்களின் குத்தகைகளைப்பற்றிக் கூறுகிறது. பிரிவுகள் 105 முதல் 117 வரையிலுள்ளவை, குத்தகைகளைப்பற்றிய சட்ட விதிகளை உரைக்கின்றன. இவற்றைக் குத்தகைகளின் வகைகள், குத்தகைக் கொடுத்தவர், குத்தகை எடுத்தவர் ஆகியவர்களின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும், குத்தகையின் முடிவும் என்ற தலைப்புகளின்கீழ்க் காண்போம்.

குத்தகை என்றால் என்ன என்பது, இச் சட்டத்தின் 105ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, பணமாகவோ, அல்லது விளைபொருள், பணி, அல்லது மதிப்புள்ள பிற பொருள்களாகவோ, குறித்த காலந்தோறும் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் அளிப்பதைக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் மறுபயனாக ஏற்றுக்கொண்டு, ஓர் அசையாச் சொத்தினை அனுபவிக்கும் உரிமையை மாற்றிக் கொடுப்பது, குத்தகை எனப்படும். குத்தகை, குறித்த காலத்திற்கோ, காலவரையறை இன்றியோ இருக்கலாம். இவ்வாறு உரிமை மாற்றம் செய்பவர், குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் எனவும், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், குத்தகைக்கு எடுப்பவர் எனவும் அழைக்கப்பெறுவர். விலையானது, 'முனைமம்' அல்லது பிரீமியம் என்று வழங்கப்படும். பணம், பங்கு, பணி அல்லது அதைப்போல ஆற்றப்படுவன அனைத்தும் வாடகை என்று வழங்கப்படும்.

குத்தகையின் வகைகள்

ஒவ்வொரு குத்தகையிலும் கீழ்க்கண்ட முக்கியக் கூறுகள் இடம் பெற்றிருக்கும். அவையாவன :

1. அசையாப் பொருளினை நுகரும் ஓர் உரிமை.

2. அவ்வாறு நுகர்வதற்கான காலம்.

3. பணமாகவோ, விளைபொருள், பணி அல்லது மதிப்புள்ள பிற பொருள்களாகவோ, குறிப்பிட்ட காலந்தோறும் கொடுக்கப்படும் மறுபயன். (இது கொடுக்கப்பட்டிருக்கலாம்; அல்லது உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம்.)

4. உரிமை மாற்றத்தை உரிமை ஏற்றம் பெறுபவர் ஏற்றல்: 105ஆவது பிரிவின்படி நிலமேலாளர், நிலக்குடியாளர் என்ற உறவு ஏற்பட, மறுபயனுடன் கூடிய நுகரும் உரிமைபற்றிய ஒப்பந்தம் இருவரிடையே இருக்கவேண்டும் என்பது தெளிவாகிறது (சுராஜ் பிரகாஷ் எதிர் கிரிதார்லால், 1974 Kash. L.J. 251). குத்தகையின் கருப்பொருள் அசையாப் பொருளாக இருக்கவேண்டும். அசையாப் பொருள் 3ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. நிலம் நிலத்திலிருந்து எழும் பயன்கள், நிலத்துடன் நிரந்தரமாகப் பொருத்தப்படுபவை ஆகியன அசையாப் பொருள்களாகும். எனவே, மீன் பிடிக்கும் உரிமை, சந்தைக்கான உரிமை, தோணித் துறை உரிமை போன்றவையும் குத்தகைக்கு விடப்படுபவை.

1. நுகர்வதற்கான உரிமை: இது மற்றவகை உரிமை மாற்றங்களில் இருந்து வேறுபட்டது. விற்பனையில் முழுஉரிமை உரிமையும் மாற்றப்படுகிறது. அடைமானத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட அசையாச் சொத்திலிருந்து, கடனைப் பெறுவதற்காக உரிமை மாற்றப்படுகிறது. ஆனால், குத்தகையில் இவ்வாறு ஏதுமில்லாமல், குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சொத்தை நுகர்வதாக ஓர் உரிமை மாற்றப்படுகிறது. இத்தகைய உரிமை மாற்றப்படக் கூடியது. மரபுரிமையாகச் செல்லக்கூடியது.

2. நுகர்வதற்கான காலம்: ஒரு குத்தகையானது, வெளிப்படையாக, அல்லது உட்கிடையாகக் குறிப்பிடப்பட்ட ஒரு குறித்த காலத்திற்கு, அல்லது காலவரையறையின்றி அனுபவிக்கக்கூடியது. நுகர்வதற்கான காலத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு, குத்தகையைக் கீழ்க்கண்டவாறு பிரிக்கலாம். (1) குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை (Lease for a fixed term), (2) காலந்தோறுமான குத்தகை (Periodical lease), (3) காலவரையறையற்ற குத்தகை (Perpetual lease), (4) விருப்பமுடிவுக் குத்தகை (Tenancy-at-will), (5) கெடு முடிந்த குத்தகை (Tenancy at sufference) என்பன.

குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை

குத்தகையானது அப்போதே தொடங்கப் பெறுவதாக இருக்கலாம். அல்லது எதிர்காலத்தில் ஒரு தேதியில் தொடங்கப் பெறுவதாகவும் இருக்கலாம். அல்லது நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய ஒரு நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது தொடங்கப் பெறுவதாகவும் இருக்கலாம். குத்தகையின் நலன் தேதியொன்று குறிப்பிடப்படாதபோது அதை நிறைவேற்றப்பெறும் நாளிலிருந்தே தொடங்கும் (பிரிவு 110). தொடங்கப்பெறுவதற்கு நாள் ஒன்று குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும்போது குத்தகையில் காலத்தைக் கணக்கிடுவதற்காக அந்த நாளைச் சேர்க்கக் கூடாது. தொடங்கப்பெறும் நாளும்

முடிவுக்கு வரும் நாளும் தீர்மானிக்கப்பட்டு இருக்கவேண்டும். அஃது அப்போதே தீர்மானிக்கப்பட்டு இருக்கவேண்டும் என்பதில்லை. குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது தொடங்கப் பெறுவதாக இருக்கலாம். காலத்தை வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ தெரிவிக்கலாம். அந்தக் குறிப்பிட்ட தேதி வந்தவுடன் குத்தகை முடிவடைந்து விடும். குத்தகைக்கு எடுத்தவர் ஒழுங்காக வாடகை செலுத்தும்வரை சுவாதீனத்தில் நீடிக்கலாம் என்று ஒரு குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம் கூறுமேயானால், அது குத்தகை எடுதவரின் ஆயுள்காலம் வரையான குத்தகையாகும். நிரந்தரக் குத்தகையன்று (பாவா சாகேப் எதிர் வெஸ்ட் பேடன்ட் கம்பெனி லிமிடெட், 56 நேபாளம் L.R. 61) வழக்கில் தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது.

2. காலந்தோறுமான குத்தகை

காலந்தோறுமான குத்தகை, குறிப்பிட்ட காலங்களில் புதுப்பிக்கப்படும் குத்தகையாகும். இதற்கு எடுத்துக்காட்டு, மாதந்தோறும் வழங்கப்படும் குத்தகை. இஃது ஒவ்வொரு மாதமும் முடிவுக்கு வரும் என்பதில்லை. தகுந்த அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் இது முடிவுக்கு வரும். எழுதப்பட்ட ஒப்பந்தமோ, அல்லது வட்டார வழக்கோ இல்லாதபோது குத்தகையின் காலம் எவ்வாறு கணக்கிடப்படுகிறது என்பது, 106ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, வேளாண்மைச் செயலுக்காகவோ அல்லது உற்பத்திச் செயலுக்காகவோ ஒரு குத்தகை இருக்கும்போது, அஃது ஆண்டுதோறுமான குத்தகை என்று கருதப்படும். இக் குத்தகை முடிவடைவதற்கு முன்னதாக ஆறுமாத அறிவிக்கை கொடுப்பதன்மூலம் இது முடிவுக்கு வரும். மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரை, குத்தகை முடிவடையும் போது முடிவடையும் 15 நாள் முன் அறிவிக்கையைத் தர வேண்டும். அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரோ, அல்லது கொடுத்தவரோ தரலாம். அத்தகைய அறிவிக்கை எவ்வாறு இருக்கவேண்டும் என்பதைப் பின்னர்க் காண்போம்.

3. காலவரையறையற்ற குத்தகை

இத்தகைய குத்தகையை வெளிப்படையாக வார்த்தைகள் மூலமாகமோ, அல்லது உட்கிடையாகவோ ஏற்படுத்தலாம். காலம் எதுவும் குறிப்பிடப்படாத குத்தகையொன்று நிரந்தரக் குத்தகையாகாது. கட்டடம் கட்டும் வேலைக்காகக் கொடுக்கப்படும் மாறுபட்ட நிபந்தனைகள் இல்லாதபோது, நிரந்தரக் குத்தகையாகக் கருதப்படும். ஒரு குத்தகையைக் கால வரம்பு குறிக்கப்படாமல், குத்கைக்கு எடுத்தவர், அவரது வாரிசுகள், நிர்வகிப்பவர்கள்

மாற்றம் பெறுபவர்கள் பேரில் கொடுக்கப்பட்டுக் குறிப்பிட்ட (ஆண்டு)வாடகையையும் குறிப்பிட்டு, மார்க்கெட்டு நிலவரப் படி வாடகை ஒழுங்குபடுத்தப்படவேண்டும் என்று குறிப்பிடப் பட்டிருக்குமானல், அது நிரந்தரக் குத்தகையாகும். (மாபேராஜீ குமார் எதிர் உத்தரபிரதேச அரசு, I.L.R. 1960 2 A.Cl. 71). உரிமை இழப்பு வாசகம் ஒன்று இடம் பெற்றிருப்பதாலேயே, குத்தகை ஒன்று நிரந்தரக் குத்தகை ஆவதிலிருந்து தடுக்காது. அஃது ஒழுங் காக வாடகை செலுத்தப்படுவதற்காகச் சேர்க்கப்பட்டிருக்கலாம். நீண்ட காலம் சொத்தினைச் சுவாதீனத்தில் இருப்பது, நிரந்தரக் குத்தகைக்கான ஆதரவான அம்சமாகும். இதைப்போல, பரம் பரைப் பரம்பரையாக அனுபவிக்கப்படும் குத்தகையும் நிரந்தரக் குத்தகையாகக் கருதப்படும்.

4. விருப்பமுடிவுக் குத்தகை

ஒருவர், தமது அசையாப் பொருளில் தாம் விரும்பும்வரை இன்னொருவர் குத்தகையில் இருக்கலாம் என்று கூறும்பொழுது, விருப்ப முடிவுக் குத்தகை எழுகிறது. இது குத்தகைக்கு விடு பவரின் இசைவினைப் பொறுத்தது. அவர் விரும்பும்வரை, எவ்வளவுக் காலத்திற்கும் இருக்கலாம். இதனைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் விரும்பும்பொழுது முடிவுக்குக் கொண்டுவரலாம். பொது வாக, ~~அனுமதியுடன் மற்றொருவர் தம்முடைய நிலத்தின் சுவா தீனத்தைக் கொடுக்கும் பொழுது இஃது எழலாம்.~~ அல்லது இல்லா நிலையது ஆகும். குத்தகையில், குத்தகையைப் பெறுபவர் சுவாதீனம் பெறும்பொழுது, இத்தகைய குத்தகை எழலாம்.

விருப்ப முடிவுக் குத்தகையை வெளிப்படையாகவோ, அல்லது உட்கிடையாகவோ ஏற்படுத்த முடியும். ஆனல், சொத்தின் உரிமையாளரின் விருப்பமின்றி எந்த விருப்ப முடிவுக் குத்தகையும் இருக்காது.

விருப்ப முடிவுக் குத்தகையைத் தரப்பினர் யார் வேண்டு மானலும் முடிவிற்குக் கொண்டுவரலாம். நிலமேலாளர், சொத் தின் சுவாதீனத்தைக் கோருவதன்மூலமோ, முறையான அறி விக்கை தருவதன்மூலமோ, அல்லது குத்தகையை மூன்றுமவருக்கு அளிப்பதன்மூலமோ முடிவிற்குக் கொண்டுவர முடியும். மேலும், விருப்பமுடிவுக் குத்தகை, நிலமேலாளர் அல்லது குடியாளர் ~~இறப்பினும்~~ இறப்பின் போலும் முடிவிற்கு வரலாம்.

5. கெடு முடிந்த குத்தகை

முறையான குத்தகை ஒன்றைப் பெற்று, அதன் முடிவடைந்த பின்னரும், குத்தகை கொடுத்தவரின் இசைவின்றிச் சொத்தின்

சுவாதீனத்தில் இருக்கும்பொழுது இத்தகைய குத்தகை எழுகிறது. உண்மையில் இஃது அத்துமீறல் போன்றது. சுவாதீனம் சட்டப்படி முறையற்றது. ஆனாலும், அத்து மீறலிலிருந்து இது வேறுபடுகிறது. ஏனெனில், தொடக்கத்தில் அதன் சுவாதீனம் முறையானதாக இருந்து பின்னரே, அதில் தொடர்ந்து இருப்பது முறையற்றதாக ஆகிறது. இத்தகைய குத்தகையை முடிவிற்குக் கொண்டுவர அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை. நில உரிமையாளர் எப்போது வேண்டுமானாலும் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளலாம். தரப்பினரிடையே எத்தகைய நில மேலாளர், நிலக்குடியாளர் என்ற உறவுமுறை ஏற்படுவதில்லை. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் விருப்ப முடிவுக் குத்தகையாளர், அவ்வாறு இருந்ததற்கு இரண்டு மடங்கு வாடகை செலுத்தவேண்டும்.

விருப்ப முடிவுக் குத்தகைக்கும், கெடு முடிந்த குத்தகைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

(i) 1. விருப்ப முடிவுக் குத்தகையில் சுவாதீனம் அனுமதிக்கப்படும்போது சட்டத்தின்படி இத்தகைய குத்தகை உட்கிடையாக எழுகிறது. கெடு முடிந்த குத்தகையோ, கெடு முடிந்த பிறகும், சொத்தின் சுவாதீனத்தில் முறையற்று இருப்பதைக் குறிக்கிறது.

(ii) 2. விருப்ப முடிவுக் குத்தகையில், நிலக் குடியாளரை அறிவிக்கைமூலம் வெளியேற்றலாம். ஆனால் கெடுமுடிந்த குத்தகையில் அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை.

(iii) 3. விருப்ப முடிவுக் குத்தகையில் நிலக் குடியாளருக்குச் சொத்தில் இருந்து எழுந்த நலன்களைப் பெற உரிமை உண்டு. ஆனால் அத்தகைய உரிமை, கெடு முடிந்த குத்தகையில் கிடையாது.

3. மறுபயன்: ஒரு குத்தகைக்கு வேண்டிய அடுத்த முக்கியக் கூறு மறுபயன் கொடுத்தல் ஆகும். குத்தகைக்கான விலை, அதாவது பிரீமியம் கொடுக்கப்பட்டிருக்கலாம், அல்லது கொடுக்கப்படுவதாக உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம். இத்தகைய மறுபயன் பணமாகவோ, பயிர்களின் ஒரு பங்காகவோ அல்லது, பணி போன்றவற்றை ஆற்றுவதாகவோ இருக்கலாம். இவ்வாறு மறுபயனைக் கொடுப்பது வாடகை என்றும் கூறப்படும். இவை காலந்தோறும் கொடுக்கப்படுவதாக இருக்கவேண்டும். பிரிமியத்திற்கும், வாடகைக்கும் உள்ள வேறுபாடு என்னவென்றால், வாடகை என்பது, தொடர்ந்து சொத்தினை அனுபவிப்பதற்காகக் காலந்தோறும் வழங்கப்படும் மறுபயன் ஆகும். ஆனால், பொதுவாகப் பிரீமியம் என்பது, ஒரே சமயத்தில் ஒட்டு மொத்தமாகத் தரப்படும் தொகையாகும். இது குத்தகையின்போது தரப்பட்டிருக்கலாம். அல்லது, பின்னர்த் தரப்

படுவதாக உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம். ~~ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில் உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம்.~~ ஜூரிபெஸ்கி குத்தகையில் இவ்வாறு பிரீமியம் அளிக்கப்படுகிறது. அத்தகைய குத்தகை அடைமானம் ஆகுமா என்பது, அஃது எவ்வாறு கொடுக்கப்படுகிறது என்பதைப் பொறுத்தது. வாடகை பல வழிகளில் கொடுக்கப்படலாம். எடுத்துக்காட்டாக, சொத்தொன்று ஒருவர் ஆற்றக்கூடிய ஊழியத்திற்காகக் கொடுக்கப்படுமேயானால், அவர் ஆற்றும் பணி வாடகையாகக் கருதப்படும். வாடகை கொடுப்பதற்குப் பதில், ஒருவர் குடும்ப வைத்தியர் போலப் பணியாற்றுவது வாடகை கொடுப்பது போன்றதாகும். வாடகை, பொதுவாக நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். மேலும், வாடகை குறிப்பிட்ட காலத்தோடு கொடுக்~~கப்பட்டிருக்க வேண்டும்.~~ அதாவது, வருடத்திற்கு ஒரு முறையோ, அல்லது மாதத்திற்கு ஒரு முறையோ கொடுக்கப்படுவதாக இருக்க வேண்டும்.

4, உரிமை மாற்றம் பெறுபவரால் ஏற்கப்படுதல்

ஒவ்வொரு குத்தகையும். எந்த ஒப்பந்த விதியைப்போல, உரிமை மாற்றம் பெறுபவரால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட வேண்டும். அப்போதுதான் குத்தகை முழுமையடைகிறது.

குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம்

குத்தகைக்கான ஒப்பந்தமும், குத்தகையும் வெவ்வேறானவை. குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் போன்றது. சொத்தில் எத்தகைய உரிமையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. இது தனிப்பட்ட கடப்பாடு (Personal obligation) ஒன்றினையே ஏற்படுத்துகிறது. இதனை, ஒப்பியதை ஒப்பியபடியே நிறைவேற்றும் வழக்கின் மூலம் நிறைவேற்றலாம். ஆனால், குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும், சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். இந்த வகையில் இது, விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திலிருந்து (Agreement to sell) வேறுபடுகிறது, ஏனெனின், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் வாய்மொழியாக இருக்கலாம். சுவாதீனமின்றியும். இப்படிப்பட்ட ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற முடியும். குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம் நிலமேலாளர், நிலக் குடியாளர் என்ற உறவு முறையை ஏற்படுத்துவதில்லை. ஏனெனில், ஒரு குத்தகையில் உரிமை மாற்றம் ஒன்று உண்டு. ஆனால், குத்தகைக்கான ஒப்பந்தத்தில் இத்தகைய உடைமை மாற்றம் ஒன்றும் கிடையாது. இது நிலத்தை எவ்விதத்திலும் பாதிப்பது இல்லை. குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டிருந்து சுவாதீனமும் கொண்டிருந்தால், இச் சட்டத்தின் 53(அ) பிரிவினைப் பயன்படுத்தலாம்.

குத்தகைக்கும், உரிமத்திற்கும் (Licence) உள்ள வேறுபாடுகள்

குத்தகையின் இயல்புகள் எத்தகையவை என்பதை இது வரை கண்டோம். இனி, அதனை உரிமத்துடன் ஒப்பிட்டு அவற்றின் வேறுபாடுகளைக் காண்போம்.

உரிமம் (Licence) என்பது, இந்திய வசதி உரிமைகள் சட்டத்தின் 52ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. ஒரு சொத்தில் ஒரு செயலைச் செய்வதற்கு, அல்லது தொடர்ந்து செய்வதற்கு அளிக்கப்படும் அனுமதி, அல்லது அதிகாரம்தான் உரிமம் என்பது. அவ்வாறு அனுமதிக்கபடாவிடின், அது சட்ட விரோதமாக ஆகும் தன்மை கொண்டது. இத்தகைய உரிமை, வசதி உரிமையாக இருப்பதில்லை. சொத்தில் எவ்வகை நலனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. ஆனால், குத்தகை என்பதோ, ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சொத்தின் அசல் உதவிக்கு அளிக்கப்படும் உரிமையாகும். அத்துடன் சொத்தின் சுவாதீனமும் அளிக்கப்படுகிறது. குத்தகையைப் பெறுபவருக்குச் சொத்தில் நலன் ஒன்றும் கிடைக்கிறது. இரண்டையும் ஒப்பிடும்போது கீழ்க்கண்ட வேறுபாடுகள் இருப்பதைக் கண்ணுறலாம்

1. குத்தகை ஒன்று, சொத்தில் ஒரு நலனை ஏற்படுத்துகிறது. ஆனால், உரிமத்திலோ, எத்தகைய நலனும் ஏற்படுத்துவதில்லை. ஒரு குறிப்பிட்ட செயலைச் செய்வதற்கு அனுமதி அல்லது அதிகாரம் மட்டுமே வழங்கப்படுகிறது. அத்தகைய அதிகாரம், அல்லது அனுமதி இல்லாதபொழுது அது முறையற்றதாகிறது.

2. குத்தகையை ஒருவர் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். ஆனால், உரிமத்தை மாற்றுதல் முடியாது.

3. குத்தகைக்கான காலம் முடிவுறுவதற்கு முன்பாகக் குத்தகையை ரத்துச் செய்யமுடியாது. ஆனால், உரிமத்தைச் சில விதி விலக்குகளுக்குக் கட்டுப்பட்டு ரத்துச் செய்யலாம்.

4. குத்தகையில் நிலக் குடியாளருக்குச் சொத்தின் சுவாதீனம் பெற உரிமையுண்டு. ஆனால், உரிமம் பெறுவோருக்கு அத்தகைய உரிமை கிடையாது.

5. குத்தகை ஒன்றைப் பெறுபவர், சொத்தில் அத்துமீறி நுழைபவர்களை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடுக்கலாம். ஆனால், உரிமம் பெறுபவர் அவ்வாறு வழக்குத் தொடுக்க முடியாது.

6. (சில இடங்களில்) குத்தகையைப் பதிவு செய்யவேண்டும். ஆனால், உரிமத்தைப் பதிவு செய்யவேண்டியதில்லை.

7. குத்தகைச் சொத்து, மரபுரிமையாக அனுபவிக்கக்கூடிய சொத்தாகும். குத்தகையைப் பெறுபவர் இறந்து விடின், அவரது வாரிசுகள் அதனைப் பெறமுடியும். ஆனால், உரிமம் அவ்வாறானதன்று. உரிமம் பெற்றவர் இறந்துவிடின், அவரது உரிமை வாரிசுகளுக்குச் செல்லா.

8. குத்தகை கொடுப்பவர், சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, குத்தகை முடிவுக்கு வராது. ஆனால், உரிமமானது முடிவுக்கு வரும்.

9. சொத்தினை அளிப்பவர் இறந்து விடின், ஓர் உரிமம் முடிவிற்கு வரும். ஆனால், அவ்வாறு வராது.

ஓர் உரிமத்திற்கும் குத்தகைக்கும், உள்ள வேறுபாடுகளைக் கண்டறிவதற்கான தேர்வுகளை நீதிபதி சுப்பாராவ் அவர்கள், 'அசோஸியேட்டட் ஹோட்டல்ஸ் ஆப் இந்தியா லிமிடெட் எதிர் ஆர் என். கபூர், A.I.R. 1959 S.C. 1262 என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார். அவரது கூற்றின்படி, ஆவணம் ஒன்று, ஒரு குத்தகையை ஏற்படுத்துகிறதா, அல்லது உரிமத்தை ஏற்படுத்துகிறதா என்பதை அறிய, அதன் வடிவத்தைவிட ஆவணத்தின் சாரத்தையே காண வேண்டும். உண்மையான தேர்வு என்னவெனின், தரப்பினரின் எண்ணத்தை அறிதலேயாகும். ஆவணம், சொத்தில் ஓர் நலத்தை ஏற்படுத்தினால், அஃது ஒரு குத்தகையாகும். ஆனால், சொத்தின் சுவாதீனம் உரிமையாளரிடமே இருந்து, சொத்தினைப் பயன்படுத்த மற்றவருக்கு அனுமதி கொடுக்கப்பட்டால், அஃது ஓர் உரிமமாகும். ஆவணத்தின்கீழ் ஒருவர் சொத்தின் முழு சுவாதீனத்தைப் பெறுவதாக இருந்தால், அவர் நிலக் குடியாளராகக் கருதப்படுவார். இக் குறிப்புகளைக் கொண்டு ஆவணம் ஒன்று குத்தகையா, அல்லது உரிமமா என்பதை எளிதில் அறியலாம். கள்ளினை இறக்குவதற்குத் தென்னை மரத்திற்கு உரிமை கொடுக்கப்பட்டால், அது குத்தகையாகாது (வேணுகோபால், எதிர் திருநாவுக்கரசு, A.I.R. 1949 சென்னை, 148).

2. குத்தகையை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது ?

பிரிவு 107 : விற்பனையை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது என்பது, 54ஆவது பிரிவில் உரைக்கப்பட்டுள்ளது. அடைமானம் ஒன்றினை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது என்பது, 59ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. அவற்றைப்போல, குத்தகையை எவ்வாறு ஏற்படுத்த வேண்டும் என்பது, 107ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. வருடத்திற்கு வருடம் கொடுக்கப்படும் குத்தகை, ஒரு வருடத்திற்குமேல் அளிக்கப்படும் குத்தகை, மற்றும் ஓர் ஆண்டு வாடகையைக் கோரும் குத்தகை ஆகியவற்றைப் பதிவு ஆவணத்தின்மூலமே ஏற்படுத்தவேண்டும். மாதத்திற்கு மாதம் வழங்கப்படும் குத்தகை, ஒரு வருடத்திற்குக் குறைவான குத்தகை ஆகியவற்றைப் பதிவு ஆவணத்தின் ஒப்பந்தம்மூலம் ஏற்படுத்தலாம். குத்தகை ஆவணத்தில் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரும், குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் கையெழுத்து இடவேண்டும்.

பதிவு செய்தல்

குத்தகையானது, ஆண்டுக்காண்டு வழங்கப்படும் குத்தகையாகவோ, அல்லது ஓர் ஆண்டிற்கு மேற்பட்ட குத்தகையாகவோ இருக்கும்போது, இதைக் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யவேண்டும். ஆனால், ஓராண்டிற்கான குத்தகையில், மீண்டும் புதுப்பிக்கக்கூடிய விருப்புரிமை இடம் பெற்றிருக்குமேயானால், அதைக் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை.

இந்திய பதிவுச் சட்டத்தின் 17ஆவது பிரிவு, எவையெவை கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டியவை என்பதைக் கூறுகிறது. 18ஆவது பிரிவு, தரப்பினர் விரும்பினால் எவற்றைப் பதிவு செய்து கொள்ளலாம் என்பதைக் கூறுகிறது. மாதத்திற்கு மாதமான குத்தகை, மற்றும் ஓராண்டிற்குக் குறைவான குத்தகை ஆகியவற்றைத் தரப்பினர் பதிவு ஆவணத்தின்மூலமாகவோ, அல்லது வாய்மொழி ஒப்பந்தம் மூலமாகவோ ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம். வாய்மொழிக் குத்தகையில் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படவேண்டும். எனவே, ஒரு குத்தகையை எழுத்துமூலம் ஏற்படுத்

தாமல் சுவாதீனம் ஒப்படைப்பதன்மூலம் ஏற்படுத்த முடியும். ஆனால் குத்தகை எழுதப்பட்டிருந்து சுவாதீனம் கொடுக்கப் படாமல் இருந்தால், நிச்சயம் பதிவு செய்யப்படவேண்டும்.

குத்தகையைப் பதிவு செய்யாததன் விளைவுகள்

கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யவேண்டிய குத்தகைகளைப் பதிவு செய்யாவிடின், குத்தகை இல்லா நிலையது ஆகும். ஆனால் பதிவு செய்யப்படாக் குத்தகையின்கீழ் நிலத்தின் சுவாதீனம் பெற்றிருக்கும் நிலக்குடியாளர், அத்துமீறி நுழைந்தவர் போன்றவர் ஆகார். விருப்ப முடிவுக் குத்தகையின் நிலக்குடியாளர் ஆவார். இதற்காக ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றும் வழக்கினைக் குறித்த வகை மாற்றீட்டுச் சட்டத்தின் (Specific Relief Act) 27 (A) ஆவது பிரிவின்கீழ் வழக்குத் தொடுக்கலாம், சுவாதீனத்தின் தன்மையைக் காட்டுவதற்குப் பதிவு செய்யப்படா ஆவணம் சான்றுக்காக ஏற்றுக் கொள்ளப்படும். குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர், குத்தகையாளரை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடுக்கும்போது, குத்தகையாளர், தன் சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்வதற்கு 53 (A) பிரிவைப் பயன்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

~~குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரும் எடுத்தவரும்~~ நிறைவேற்றவேண்டிய பொறுப்புகள்

குத்தகையைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரும் நிறைவேற்ற வேண்டும் : 107ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி, 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் புதியதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்று. இதன்படி ஒரு குத்தகையைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் கொடுப்பவரும் நிறைவேற்ற வேண்டும். அதாவது, குத்தகை ஆவணத்தில் கையெழுத்திடப்படவேண்டும். குத்தகையானது, இருதரப்பினர்மீதும் சில பொறுப்புகளைச் சுமத்துகிறது. எனவே, இவ்வகைமொழி உடன்பாடுகளை நிறைவேற்ற இருவரும் கையெழுத்திடுவது அவசியமாகிறது. அரசு வழங்கும் குத்தகைகள், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்கீழ் வருவதில்லை, அவற்றிற்குக் கிரௌன் கிராண்ட்ஸ் சட்டம் பொருந்தும்.

3. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் ஆகியோரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும்

பொதுவாகக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் ஆகியோரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் ஒப்பந்த வாசகங்கள்மூலம் ஏற்படுத்தப்படும். அல்லது வட்டார வழக்குகள் மூலம் ஏற்படக்கூடும். இவ்வாறு, ஒப்பந்த வாசகங்களோ, வட்டார வழக்கோ இல்லாதபோது, அவர்களுடைய உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் சட்டவிதிகளினுல் ஒழுங்குபடுத்தப்படுகின்றன. இச் சட்டத்தின் 108ஆவது பிரிவு, இவர்களின் உரிமைகளையும், பொறுப்புகளையும் தெளிவாக எடுத்துரைக்கின்றது. இவை நாம் ஏற்கனவே, 55ஆவது பிரிவில் கண்ட வாங்குபவர், விற்பவர் ஆகியோரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் போன்றவை.

குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் பொறுப்புகள்

குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் பொறுப்புகள் 108ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவுகள் (a), (b), (c) ஆகியவற்றில் கூறப்பட்டுள்ளன. அவரது பொறுப்புகள் மூன்று. அவையாவன: (1) சொத்தினில் இருக்கும் முக்கியக் குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல். (2) குத்தகைக்கு எடுத்தவர் வசம் சுவாதீனம் அளித்தல். (3) அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு. இவற்றை விரிவாகக் காண்போம்.

குறைபாடுகளை எடுத்துரைக்கும் பொறுப்பு

(a) உட்பிரிவு (க): குத்தகையை நிறைவேற்றும் முன், குத்தகைக்கு விடப்படும் சொத்தினைப் பொறுத்த குறைபாடுகளைக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர், குத்தகைக்கு எடுப்பவரிடம் தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர். இத்தகைய குறைபாடுகள், (1) வெளிப்படையானவாகவும், (2) முக்கிய மானவையாகவும், (3) சொத்தினை நுகர்வதைக் குறித்தனவாகவும், (4) அத்தகைய குறைபாட்டைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் அறியாதனவாகவும், (5) அத்தகைய குறைபாடு குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் அறிந்த ஒன்றுகவும், (6) குத்தகைக்கு எடுப்பவர் சாதாரணக் கவனத்துடன் கண்டு

அறியாதனவாகவும் இருக்கவேண்டும். இத்தகைய கடமை 55ஆவது பிரிவில், விற்பவர்க்குக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை நாம் அறிவோம். குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர், தெரிவிக்கவேண்டிய குறைபாடு சாதாரணமாகக் குத்தகையாளர் அறிய முடியாத ஒன்ருக இருக்கவேண்டும். குத்தகைக்கு எடுப்பவர், கண்ணிற்குப் புலப்படும் வகையில் இருப்பின், அதனை வெளிப்படுத்துதல் வேண்டியதில்லை. எடுத்துக்காட்டாக, பாழடைந்த வீடு ஒன்றை வாடகைக்கு விடும்போது, அதன் நிலைமை குறித்துக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. ஏனெனில், அதன் குறைபாடுகள், குத்தகை எடுப்பவருக்குத் தெரிந்தே இருக்கிறது. முக்கியக் குறைபாடுகளை எடுத்துரைக்காதது மோசடியாகாது. கடமைகளிலிருந்து மீறுவதே ஆகும். இதற்காக ஒப்பந்தத்தை அவர் குறித்துக் கொள்ளலாம். குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் தெரிவிக்கவேண்டிய குறைபாடு சொத்தினைப் பொறுத்த முக்கியக் குறைபாடுமட்டுமேயாகும். அதாவது, நுகர்வதற்கு வேண்டிய சொத்தினைக் குறித்த குறைபாடு மட்டுமேயாகும். இஃது உரிமை மூலத்தின் குறைப்பாடுகளை உள்ளடக்காது. ஜோதிபிரசாத் எதிர் H.V. லோ அண்ட் கோ, 128.I.C. 321 என்ற வழக்கில் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் உரிமை மூலத்தைப்பற்றிக் கேட்க உரிமை கிடையாது. குத்தகையை முறிப்பதாஞல், உரிமை மூலம் குறைபாடு கொண்டது என்பதைத் தெரிவிக்கும் பொறுப்பு அவருடையதே என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

2. சுவாதீனம் கொடுக்கும் பொறுப்பு

உட்பிரிவு (b): குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் அடுத்த பொறுப்பு, குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடம் சுவாதீனம் கொடுத்தல் ஆகும். உண்மையான சுவாதீனம் கொடுக்க ~~முடியவில்லை. அடைடானச்~~ சுவாதீனமாவது கொடுக்கவேண்டும். ஒருவேளை சொத்து மூன்ருமவர் வசம் இருப்பின், அவருக்கு அறிவிக்கை கொடுத்துச் சொத்தினைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவர்வசம் கொடுக்கச் செய்ய வேண்டும். குத்தகைச் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படும் வரை, குத்தகையாளர் வாடகை கொடுக்கத் தேவையில்லை. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் சுவாதீனம் கொடுக்கத் தவறிஞல், சுவாதீனத்திற்கான வழக்கைக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் பேரிலும், யாரிடம் உண்மையான சுவாதீனம் இருக்கிறதோ, அவர் பேரிலும் தொடுக்கலாம். மேலும் இழப்பீடு கோரவும் உரிமை உண்டு.

3. அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு

உட்பிரிவு (c); குத்தகைக்கு எடுத்தவர், வாடகையைச் செலுத்தும் போதும், மற்றக் கடமைகளை ஆற்றும் போதும்,

சொத்தினை அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கு ஆவன செய்வதாகக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார் என்று கருதப்படும் என்பதாக 108ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (c) கூறுகிறது. இத்தகைய உடன்பாடு அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு என்று வழங்கப்படும். இத்தகைய உடன்பாடு, நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். இதனைக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர்பேரிலும், அவரிடமிருந்து மாற்றுக்கம் பெற்றவர்பேரிலும் செயல்படுத்த முடியும். இந்த உடன்பாடு முழுமையானது; நிபந்தனையற்றது. இது குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர், அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர் ஆகியோரின் இடையூறுகளிலிருந்து குத்தகையாளரைக் காக்கிறது. ஆனால், அத்துமீறி நுழைபவரின் இடையூறுகளுக்கு எதிரான இதனைப் பயன்படுத்த முடியாது. வெளியாள் இடையூறு விளைவிக்கும் பொழுது, அவருக்கு எதிராக வழக்குத் தொடுக்கலாம். ஆனால், இதற்காகக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் பேரில் பரிகாரம் தேட முடியாது. இந்த உட்பிரிவு (e)-ன்படி குத்தகைக்கு எடுப்பவர் வாடகையை ஒழுங்காகச் செலுத்தும் போதும், மற்றக் கடமைகளை ஆற்றும் போதும்தான், அமைதியாகத் துய்க்கும் உட்கிடை உடன்பாட்டின் பயனைப்பெற முடியும். இதிலிருந்து, அவர் வாடகை செலுத்தாத போது, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் அவரை வெளியேற்றுதல் போன்ற இடையூறுகளை விளைவிக்கலாம் என்பது தெளிவாகிறது. குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரிடமிருந்து உரிமையைக் கோருபவர் என்பது, குத்தகைக்குக் கொள்பவர் அனுமதிக்கும் செயலைச் செய்பவரை மட்டுமே குறிக்கும். அவரது அதிகாரம் இன்றி அவர் இடையூறு விளைவிப்பின், அது குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரைக் கட்டுப்படுத்தாது. எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு வழக்கில் A-ம், B-ம் C-யின் குத்தகையாளர்கள். அடுத்தடுத்த காங்கத்துக்கான குத்தகையைப் பெற்றவர்கள். B, தன்னுடைய சுரங்கத்திலுள்ள ஒரு தூணை அகற்றிய செயலினால், A-யினுடைய சுரங்கத்தில் வெள்ளம் புகச் செய்துவிட்டது. இத்தகைய செயல் C-யிடமிருந்து, அதிகாரமின்றிச் செய்யப்பட்ட செயலாததால், B-யின் செயலுக்கு C பொறுப்பாக மாட்டார் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. (நொரங்சிங் எதிர் மீக் 50 கல்கத்தா 68)

இதைப்போல நிலமானது, நில எடுப்புச் சட்டத்தின்படி கட்டாயமாக எடுக்கப்படுமேயானால், குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் பொறுப்பாகார். மேலும், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் கொள்ளைவாரி நோய்ச் சட்டத்தின்கீழ் வெளியேற்றப்படுவாரேயானால் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் பொறுப்பாக மாட்டார்.

குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் உரிமைகள்

அடுத்து குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் உரிமைகளைப் பார்ப்போம். அவற்றைப்பற்றிப் பிரிவு 108-ன் உட்பிரிவுகள் (d) முதல் (j) வரையிலானவை எடுத்துரைக்கின்றன. அவருக்குரிய உரிமைகளாவன : (1) குத்தகை நிலச்சேர்வை, (Accretion) பெறுதல், (2) குத்தகைக்கான சொத்து அழிவுறும்போது குத்தகையை முடித்தல், (3) குத்தகைக்கு விடுபவர் பழுது முதலானவற்றைப் பார்க்காதபோது, தான் பழுதுபார்த்தல், (4) வரி முதலானவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாதபோது, தான் அவற்றைச் செலுத்துதல், (5) பதிபொருள்களை (fixtures) அகற்றிச் செல்லுதல், (6) தான் விளைவித்த பயிர்களின் பலன்களைப் பெறுதல், (7) தன் உரிமையை மாற்றுக்கம் செய்தல், ஆகிய இவற்றை ஒன்றன் பின் ஒன்ருக விரிவாகக் காண்போம்.

1. குத்தகை நிலச்சேர்வினை (Accretion) பெறுதல் [பிரிவு 108. உட்பிரிவு (a)]

குத்தகை தொடர்ந்து செயலில் இருக்கும்போது குத்தகை நிலத்துடன் சேரும் சொத்தில் வளர்ச்சிபெற குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு உரிமையுண்டு. இவை குத்தகை நிலத்துடன் சேரும். இத்தகைய நிலச் சேர்மானம் மனித முயற்சியால் ஏற்பட்டு இருக்கலாம். அல்லது இயற்கையின் செயலால் ஏற்பட்டு இருக்கலாம். ஆற்றின் மாறுபட்ட போக்கால், நிலம் விரிவடையுமேயானல் அதன் பயனையும்பெற உரிமை உண்டு. குத்தகை முடிவடையும் போது, குத்தகையைத் திரும்ப அளிப்பதுபோல் புதிதாகச் சேர்ந்த நிலச்சேர்வினையும் திரும்ப அளிக்கவேண்டும். குத்தகை செயலில் இருக்கும்போது, மற்றவரின் நிலத்தை ஆக்கிரமிப்புச் செய்திருந்தால், அதன் பயன்கள் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கே சேர வேண்டும். எதிரனுபோகம்மூலம் மற்றவர் சொத்தை எந்தக் காரணத்தாலும் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் எடுத்துக்கொள்ள முடியாது. குத்தகை முடிவடையும்போது குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடமே சேர்ப்பிக்க வேண்டும்.

2. குத்தகைக்கான சொத்து அழிவுறும்போது குத்தகையை முடித்தல்

[உட்பிரிவு (e)]: தீ, புயல், வெள்ளம், அல்லது படை அல்லது பெருங்கூட்டம், அல்லது தடுத்து நிறுத்த முடியாத ஆற்றல் ஆகியவற்ருல், முழுக் குத்தகைச் சொத்து, அல்லது பகுதிக் குத்தகைச் சொத்து அழிவுறும்போது, குத்தகையை முடித்துக் கொள்ளும் உரிமை குத்தகையை எடுத்தவருக்கு உண்டு. அழிவு நிரந்தரமான

அழிவாக இருக்கவேண்டும். இத்தகைய அழிவு குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் தவருன செயலாலோ அல்லது அசட்டையினுலோ ஏறபட்டிருக்கக் கூடாது.

3. குத்தகைக்கு விடுபவர் பழுது முதலானவற்றைப் பார்க்காத போது, தான் பழுதுபார்த்தல்

உட்பிரிவு (f) : குத்தகைக்கு விடுபவர், பொதுவாகப் பழுது முதலானவற்றைப் பார்க்கக் கடமைப்பட்டவராவர். எனினும், அவ்வாறு பார்ப்பதாக உறுதி கூறியிருந்தால், பழுதுபார்த்தல் வேண்டும். அவ்வாறு பழுது பார்க்கத் தவறினுல், அவருக்கு அறி விக்கை கொடுத்துவிட்டு அவற்றைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரே பார்க்கலாம். அதற்கான செலவை வாடகையிலிருந்து கழித்துக் கொள்ளலாம். இதைப்போல, ஒப்பந்தம்மூலம் வரி முதலிய வற்றைச் செலுத்துவதாகக் குத்தகைக்கு விடுபவர் ஒப்புக்கொண் டிருந்தால், அவற்றைச் செலுத்த வேண்டும்.

4. வரிமுதலானவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாதபோது செலுத்துதல்

உட்பிரிவு (g) : அரசுக்குச் செலுத்தவேண்டிய தீர்வை வரி, கந்தாயம் போன்றவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுப்பவர் செலுத்தாத போது குத்தகைக்கு எடுப்பவர் செலுத்தலாம். அவ்வாறு செலுத்த வேண்டியது, குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாவிடின், குத்த கைக்கு எடுப்பவரிடமிருந்து அல்லது சொத்திலிருந்து எடுக்கக்கூடிய ஒன்ருக இருக்க வேண்டும். அவ்வாறு செலுத்த வேண்டியதை அவர் செலுத்தத் தவறும்போது குத்தகைக்கு எடுப்பவர் செலுத்தி விட்டு, அவற்றைக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடமிருந்து திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். அல்லது வாடகையிலிருந்து கழித்துக் கொள்ளலாம்.

5. பதிபொருள்களை அகற்றிச் செல்லுதல்

உட்பிரிவு (h) : குத்தகை முடிவுக்கு வந்த பின்னரும், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்வரை, எல்லாப் பதிபொருள்களையும் (fixtures) எடுத்துச்செல்ல உரிமையுண்டு. இத்தகைய பதிபொருள்கள் அலங்காரப் பதிபொருள்களாகவோ, அல்லது வேளாண்மை, அல்லது உற்பத்திக்கான பதிபொருள் களாகவோ இருக்கலாம். ஆனுல், சொத்திலிருந்து காலி செய்த பிறகு, எந்தக் காரணத்திற்காகவும் சொத்தில் நுழைந்து பதி பொருள்களை அகற்றிச்செல்ல முடியாது. இந்த உட்பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாகத் திருத்தப்பட்டது. இது குத்தகை முடிவடைந்து விட்டாலும் அவர் சொத்தின் சுவா

தினத்தில் இருக்கும்வரை அவற்றை அகற்றிச் செல்லும் உரிமை யுண்டு என்பதாகக் கூறுகிறது. ஆனால், பதிபொருள்களை அகற்றும் போது மூலச்சொத்திற்குச் சேதம் விளைவிக்கக் கூடாது.

6. தான் பயிரிட்ட பயிர்களின் பலன்களைப் பெறுதல்

உட்பிரிவு (i): குத்தகையொன்று குறித்தகாலம் என்று ஒன்று இல்லாமல் இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் தவறினால் அன்றி முடிவடைந்தால், அவரோ, அல்லது அவரது பிரதிநிதிகளோ குத்தகை நிலத்தில் முன்னதாகப் பயிரிட்ட பயிர்களை அறுவடை செய்து கொள்ளலாம். முன்னதாகப் பயிரிட்ட பயிர்களை அறுவடை செய்ய உரிமை கோருமுன், பின்கண்ட நிபந்தனைகள் நிறை வேற்றப்படவேண்டும். (1) குத்தகை, குறித்த காலத்திற்கு என்று இல்லாமல் இருக்க வேண்டும். (2) குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் தவறினால் அது முடிவடைந்து இருக்கக் கூடாது. (3) குத்தகை, பயிர்களைப் பயிரிட்ட காலத்திற்கும் இடையில் முடிவடைந்து இருக்கவேண்டும்.

7. தனது உரிமைகளை மாற்றுக்கம் செய்தல்

108ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (j)-ன்படி குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தமது நலன்களை முழுமையாகவோ அல்லது அடைமானம், துணைக் குத்தகை ஒன்றோ, வேறொருவருக்கு மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். குத்தகை பெறு பவரின் நலன்களும் அசையாப்பொருள் ஆதலால், இவ்வாறு மாற்று வதில் தவறொன்றும் இல்லை. ஆனால், தம்முடைய நிலையை இழக்கும்வண்ணம் விற்பனைபோன்ற முழுமையான உரிமை மாற்றத்தை ஏற்படுத்தக் கூடாது. தம்முடைய நலன்களை உரிமை மாற்றம் செய்யும் உரிமை, தரப்பினரிடையே அதனைக் குறித்த மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாத போதுதான் கிடைக்கும். சொத் துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 10ஆவது பிரிவு, சொத்தின் உரிமை மாற்றத்தை முழுமையாகத் தடுக்கும் கட்டுபாடுகள் செல்லாது என்றும், 12ஆவது பிரிவு, சொத்தினை மாற்ற முயற்சி செய்யும் வேறு இல்லா நிலையது ஆகவேண்டும் என்ற நிபந்தனை ~~எவ்வாறு~~ என்றும், கூறுவதாக ஏற்கெனவே நாம் பார்த்துள்ளோம். ஆனால், இந்தச் சட்ட விதிகளுக்குக் குத்தகை ஒரு விதிவிலக்கு ஆகும். எனவே, குத்தகைக்கு எடுப்பவர், ஏற்படுத்தும் இத்தகைய உரிமை மாற்றங் களைத் தடைசெய்யும் வண்ணம். குத்தகைக்கு விடுபவர், குத்தகை ஆவணத்தில் வாசகங்களைச் சேர்க்கலாம். எனவே, இத்தகைய உரிமை மாற்றங்களைத் தடைகளைச் செய்யும் வாசகம் இல்லாத போதுதான் குத்தகைக்கு எடுப்பவர், தமது நலன்களை உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியும். இதற்கு மாறாகச் செய்தால், குத்தகைக்குக்

கொடுத்தவர் அவரை உறுத்துக்கட்டளை (injunction) மூலம் தடை செய்யலாம். அல்லது இழப்பீட்டு வழக்குத் தொடக்கலாம். ஆனால், நிபந்தனையை மீறும்போது சொத்தைத் திரும்ப எடுத்துக்கொள்ளும் வாசகம் இருந்தாலன்றி அவரை வெளியேற்ற முடியாது.

குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது குத்தகை உரிமைகளை மாற்றாக்கம் செய்யும்போது, வாடகையைச் செலுத்தும் உடன்பாடும் நிலத்துடன் இணைந்துசெல்லும். எனவே, குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவர். குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடம் (lessor) வாடகையை உரிமை மாற்றத்தினால் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கும் (lessor) உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கும் (tansferee) இடையில் சொத்துச் சார்புள்ள (Privity of estate) ஏற்படுகிறது. ஆனால், குத்தகைச் சொத்துச் சார்புறவானது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது எல்லா நலன்களையும் மாற்றும் போதுதான் ஏற்படும். அப்போதுதான் உரிமை மாற்றம் கொடுத்தவரிடம் செலுத்தக் கடமைபட்டவர் (பிரபுல்ல சந்திரா எதிர் ராஜ்பாய், A.I.R. 1964 M.P. 129) ஆவார்.

எனவே, குத்தகைக்கு எடுத்தவர், பகுதி நலன்களை மட்டும் உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, சொத்துச்சார்புறவு எதுவும் ஏற்படாது. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தமது குத்தகை நலன்களை சுவாதீனத்துடன் கூடிய அடைமானமாக அடைமானம் வைக்கும் போது, அடைமானம் பெற்றவர், குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடம் வாடகையைச் செலுத்தவேண்டியதில்லை. ஏனெனின், அவர்களிடையே ஒப்பந்தச் சார்புறவோ, அல்லது சொத்துச் சார்புறவோ ஏற்படுவதில்லை. அதைப்போல, துணைக்குத்தகை விடும்போதும், துணைக்குத்தகை பெற்றவருக்கும் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கும் இடையே சொத்துச் சார்புறவோ, அல்லது ஒப்பந்தச் சார்புறவோ ஏற்படுவதில்லை (திம்மப்பா எதிர் ராமா, 21 பம்பாய், 311). இதிலிருந்து குத்தகைக்கு எடுப்பவர், தமது எல்லா நலன்களையும் உரிமை மாற்றம் செய்யும்போதுதான் இத்தகைய உறவுகள் ஏற்படும் என்பது தெளிவாகிறது.

குத்தகைக்கு எடுப்பவர், தம் உரிமைகளை உரிமை மாற்றம் செய்வதன்மூலம் தமது கடமைகளிலிருந்து, அல்லது பொறுப்புகளிலிருந்து விடுபடுவதில்லை. குத்தகைக்கு எடுப்பவர் செய்யும் உரிமை மாற்றத்தினைக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் ஒப்புக்கொள்ளும்போதுதான், அல்லது அவரது பொறுப்புகளிலிருந்து விடுவிக்கும்போதுதான், பொறுப்புகளிலிருந்து விடுபடுவார் உரிமை மாற்றம் செய்வதை அறிவிக்கைமூலம் தெரிவிப்பதனாலேயே தமது பொறுப்புகளிலிருந்து விடுபடமாட்டார். ஆனால், குத்துகைக்குக்

கொடுத்தவர், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து வாடகையை நேரடியாகப் பெற்றுக் கொண்டாரேயானால், அவர் அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தை ஏற்றுக் கொண்டார் என்பதாக அனுமானித்துக் கொள்ளலாம். அவ்வாறு உரிமை மாற்றத்தை ஏற்றுக் கொள்ளும்போது அவர்களிடையே ஒப்பந்தச் சார்புறவு ஏற்படும்.

குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் பொறுப்புகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 108ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவுகள் (k) முதல் (q) வரையிலானவை குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் பொறுப்புகள் என்னென்ன என்பதை எடுத்துரைக்கின்றன. அவருக்குள்ள பொறுப்புகளாவன : (1) சொத்தின் மதிப்பை ~~பெறுமானத்தை~~ அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை எடுத்துரைத்தல், (2) வாடகையைச் செலுத்துதல், (3) சொத்தினைப் பராமரித்தல், (4) நில ஆக்கிரமிப்புப்பற்றிய அறிவிக்கை கொடுத்தல், (5) சொத்தைப் பாழடிக்காமல் (சேதமாக்காமல்) இருத்தல், (6) குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் அனுமதின்றி, நிரந்தரமாகச் சொத்தில் எதையும் பொருத்தாமல் இருத்தல், (7) குத்தகை முந்ததும் சுவாதீனத்தைத் திரும்ப அளித்தல்.

1. சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை எடுத்துரைத்தல்:

உட்பிரிவு (k) : சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் செய்திகளைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் தெரிந்திருக்கும் போது அதனை மறைத்தல்கூடாது. குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரிடம் தெரிவிக்கவேண்டும். இத்தகைய உண்மைகள் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவருக்குத் தெரியாதனவாக இருத்தல்வேண்டும். இது பிரிவு 55 (5) (a -ல் கூறப்படும் வாங்குபவரின் பொறுப்புப் போன்றது. இவ்வாறு தெரிவிக்காமலிருப்பது மோசடியாகாது. ஆனால், இது இழப்பீடு கோர வழிகோலும்.

2. வாடகையைச் செலுத்துதல்

உட்பிரிவு (l) : குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் வாடகையைச் செலுத்துவது போன்றவை, ஒப்பந்த வாசகங்கள்மூலம் கட்டுப்படுத்தப்படுகின்றன. குத்தகைக்கான வாடகை போன்றவற்றைச் செலுத்தும் பொறுப்புக் குத்தகை நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து எழுவதில்லை. எப்போது சொத்தின் சுவாதீனம் கிடைக்கிறதோ, அப்போதிலிருந்துதான் வாடகையைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டவர் ஆவார். குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் குறைபாடு கொண்ட உரிமை மூலத்தினால், குத்தகைச் சொத்தின் பகுதி சுவாதீனத்தைக் கொடுக்க முடியாமல் போகும்போது, அதற்கேற்ற

வாறு வாடகையைச் செலுத்தினுல் போதுமானது. வாடகையை, அல்லது குத்தகைப் பணத்தைச் செலுத்துவதற்கான காலம், இடம் பொதுவாகத் தரப்பின் ஒப்பந்தம்மூலமே நிர்ணயிக்கப்படும். அவ்வாறு குறிப்பிடப்படவில்லையெனின், ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 46, 50ஆவது பிரிவுகளின்படி ஒழுங்குபடுத்தப்படும். வாடகையைச் செலுத்துவது நிபந்தனையற்றதாக இருத்தல்வேண்டும். எதிர்ப் பின்கீழ்ச் செலுத்தப்படுவதாக இருத்தல்கூடாது. வாடகை குத்த கைக்குக் கொடுத்தவரிடமோ, அல்லது அவரது முகவரிடமோ செலுத்தப்படலாம். குத்தகைக்கு எடுத்தவர், காரணமன்றி வெளி யேற்றப்பட்டால், வெளியேற்றப்பட்ட காலம் வரை வாடகையைச் செலுத்துவதைத் தள்ளிவைக்கலாம். குத்தகைக்கு எடுத்தவர், சொத்தின் ஒரு பகுதியிலிருந்து வெளியேற்றப்படும்போது (வாடகை பிரிக்கப்படக்கூடியதாக இருந்தால்), அதற்கேற்றவாறு வாடகையைச் செலுத்தினுல் போதுமானது. ஆனுல், அதற்காக முழு வாடகையையும் செலுத்தாமல் இருக்கக்கூடாது.

3. சொத்தினைப் பராமரித்தல்

உட்பிரிவு (m) : குத்தகைக்கு எடுத்தவர், சொத்தினை நல்ல முறையில் வைத்திருக்கவேண்டும்; சரியான முறையில் பராமரித்து வருதல்வேண்டும் என்பன அவருக்குள்ள அடுத்த பொறுப்பு களாகும். ஆனுல், சொத்திற்குச் சாதாரணமாக ஏற்படும் தேய் மானங்களுக்கு அவர் பொறுப்பாகார். குத்தகை நிலத்தில் குடி யிருக்காமல் இருக்கும் காரணம் காட்டி, சொத்தினைப் பராமரிக்கும் கடமையை ஒதுக்குதல் முடியாது. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரோ, அல்லது அவரது பிரதிநிதிகளோ சொத்தின் நிலைமையைப் பார்வை யிட வரும்போது அவர்களை அனுமதிக்கவேண்டும்.

4. நில ஆக்கிரமிப்புப்பற்றிய அறிவிக்கை கொடுத்தல்

பிரிவு (n) : வேற்றுள் யாராவது குத்தகைச் சொத்தினை ஆக்கிரமிப்புச் செய்யும்போது, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் நலன்களைப் பாதுகாப்பதற்காக இதுபற்றிய தகவல்களை அவருக்குத் தெரியப்படுத்தவேண்டும். அதைப்போல, சொத்தினது அக்கிர மிப்புக் குறித்த சதிவேலைகளில் ஈடுபடக்கூடாது. இத்தகைய பொறுப்பு, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் அமைதியாகத் துய்ப்ப தற்கான உட்கிடை உடன்பாடு போன்றது.

5. சொத்தைச் சேதமாக்காமல் இருத்தல்

உட்பிரிவு (o): சொத்திற்கு எத்தகைய சேதமும் விளைவிக்கா வண்ணம் தம்முடைய சொத்துப்போலக் கருதிப் பயன்படுத்தி வருதல்வேண்டும். குத்தகைக்குக் கொடுக்கப்பட்ட காரியங்களுக் குத் தவிர, வேறு எதற்காகவும் அச் சொத்தைப் பயன்படுத்தக்

கூடாது. சொத்தை எந்த வகையிலும் பாழடிக்கக்கூடாது. அதைப் போல, மற்றவர் அவ்வாறு செய்யவும் அனுமதிக்கக்கூடாது மரங்களை வெட்டுதல் கூடாது. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் கட்டடங்களை இடிக்கவோ, சேதமாக்கவோ கூடாது. மேலும், சுரங்க வேலைகளை மேற்கொள்ளக் கூடாது. சொத்திற்கு நிரந்தரமாக ஊறு விளைவிக்கும் எதையும் செய்தல் கூடாது.

6. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் அனுமதியின்றி எதனையும் பொருத்தாமல் இருத்தல்

உட்பிரிவு (p): வேளாண்மைச் செயல்களுக்காக அன்றி, வேறு எதற்காகவும் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் அனுமதியின்றி எதனையும் நிரந்தரமாகக் குத்தகைச் சொத்தில் பொருத்துதல் கூடாது. அவரது அனுமதியுடன் அதைப் பொருத்தலாம். ஆனால், அவற்றை அகற்றும்போது மூலச் சொத்திற்கு எவ்வித ஊறும் விளைவிக்கக்கூடாது.

7. குத்தகை முடிந்ததும் சுவாதீனத்தைத் திரும்பவும் அளித்தல்

உட்பிரிவு (q): குத்தகையானது முடிவுக்கு வந்ததும், சுவாதீனத்தைத் திரும்பவும் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் வசம் அளிப்பது அவரது இறுதிப் பொறுப்பாகும். ஒருவேளை, சுவாதீனம் கீழ்க்குத்தகையாளரிடம் இருந்தால், அதனை மீட்டுத் தரவேண்டும். குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரே அதனை மீட்கும்போது, அதற்கான செலவினைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரே மேற்கொள்ளவேண்டும்.

குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களின் உரிமைகள்

(பிரிவு 109): 108ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (j)-ன்படி, குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தமது நலன்களை உரிமை மாற்றம் செய்யலாம் என்பதை ஏற்கெனவே பார்த்தோம். இப் பிரிவு, குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் தமது பின்னடை உரிமையை உரிமை மாற்றம் செய்வதுபற்றிக் கூறுகிறது. அவ்வாறு உரிமை மாற்றத்தைப் பெறுபவர், குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கு என்னென்ன உரிமைகள் உண்டோ அவ்வளவையும் பெறுவார். இதற்காகக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் இசைவினைப் பெற வேண்டியதில்லை. உரிமை மாற்றத்தைப்பற்றித் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், அவரிடமிருந்து நேரடியாக வாடகையைக் கோரலாம். ஆனால், தெரியாத்தனமாகக் குத்தகைக்கு எடுத்தவர், வாடகையைக் குத்தகைக்கு கொடுத்தவரிடமே செலுத்திவிட்டால், 50ஆவது பிரிவு பொருந்தும். மீண்டும் அதனை உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடம் செலுத்த வேண்டியதில்லை.

4. குத்தகை முடிவுறுதல்

(Determination of Lease)

குத்தகை ஒன்று எவ்வகையிலெல்லாம் முடிவுக்கு வரலாம் என்பதைச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் III-ஆவது பிரிவு எடுத்துரைக்கின்றது. குத்தகை ஒன்று கீழ்க்கண்ட வகைகளில் முடிவுக்கு வரலாம். அவையாவன :

1. அதற்கான காலம் முடிவுறுவதன்மூலம் (by efflux of time).
2. குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதன்மூலம் (by happening of certain ~~extent~~). event
2. குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் நலன்கள் முடிவுறுவதன் மூலம் (by cessation of lessor's interest).
4. இணைப்பின்மூலம் (by merger)
5. திரும்பக் கொடுத்தல்மூலம் (by surrender)
6. உட்கிடையான சரண்மூலம் (by implied surrender)
7. உரிமை இழப்பின்மூலம் (by forfeiture)
8. வெளியேற்றுவதற்கான அறிவிக்கைமூலம் (by notice to quit).

1. குத்தகைக்கான காலம் முடிவுறுதல்

குத்தகையொன்று குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என்று கொடுக்கப் பட்டிருக்கும்போது, ~~அக்காலம் முடிவுறுவதற்கு முன்~~ குத்தகைக் கான காலம் முடிவுறுவதன்மூலமே (by efflux of time) முடிவுறும். இதற்காக அறுவிக்கை வேண்டியதில்லை. அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் இறந்து விட்டால், குத்த கைச் சொத்து அவரது வாரிசுகளுக்குச் சென்றுவிடும். குத்தகை, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் ஆயுள்காலம்வரை என்று கொடுக்கப் பட்டிருந்தால்தான் அவரது இறப்பின்மூலம் அது முடிவுக்கு வரும். குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என்று ஒரு குத்தகை கொடுக்கப்பட் டிருந்து, அதனை மீண்டும் புதுப்பிப்பதற்கு ஓர் ஒப்பந்த வாசகமும் அதில் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் குத்தகைக்கு எடுத்தவர், மீண்டும்

அதனைப் புதுப்பித்துக்கொள்ள உரிமையுண்டு. ஆனால், குத்தகைக் காலம் முடிவுறும் முன், தக்க அறிவிக்கை கொடுத்துப் புதுப்பித்துக் கொள்ளும் தம் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தவேண்டும். இவ்வாறு புதுப்பித்துக் கொள்வதற்கான உடன்பாடு நிலத்துடன் இணைந்த ஒன்று. குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள்கூட, இவ் வுரிமையைச் செலுத்தலாம்.

2. குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெறுதல்

குத்தகை குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நிகழும்போது முடிவுக்கு வரவேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டுக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அந்தக் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது முடிவுக்குவரும். குத்தகை, குத்தகை எடுத்தவரின் ஆயுள்காலம் வரை என்று குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும்போது, அவரது இறப்பின் போது முடிவுக்கு வரும்.

3. குத்தகை எடுத்தவரின் நலன்கள் முடிவுறுதல்

குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் குறுகிய நலன்கள் கொண்டிருக்கும் போது, அல்லது குத்தகை அளிப்பதற்குக் குறுகிய அதிகாரம் பெற்றிருக்கும்போது இது பொருந்தும். எடுத்துக்காட்டு, ஆயுள் கால உரிமைகொண்ட இந்து விதவையின் குத்தகை, அவரது இறப்பின்மூலம் குத்தகை முடிவுறும். இதைப்போல, சுவாதீனம் பெற்றிருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர் அளிக்கும் குத்தகை யானது, அடைமானம் மீட்கப்படும்போது முடிவுக்குவரும். அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக்கொண்டால், அடைமான மீட்புக்குப் பின்னரும் தொடர்ந்து குத்தகையை வைத்திருக்கலாம்.

4. இணைப்பு

இரண்டு சொத்துகள் சேரும்போது இணைப்பு (merger) ஏற்படும். குத்தகையைப் பொறுத்தவரையில், குத்தகை நலன்களும் பின்னடை உரிமையும் ஒருவரால் பெறப்படும்போது இணைப்பு ஏற்படும். குறுகிய சொத்தும் பெரிய சொத்தும் ஒன்று சேர்கின்றன. இவ்வாறு சேரும்போது குத்தகை மறைவுறும். ஏனெனில், ஒருவரே ஒரு சொத்தின் நில மேலாளராகவும் நிலக் குடியாளராகவும் இருக்கமுடியாது. ஆனால், இரண்டு சொத்துகளுக்கும் இடையில் வேறொரு சொத்து இருப்பின், இணைப்பு ஏற்படாது. எடுத்துக்காட்டு, குத்தகைக்கு எடுப்பவர், நிலமேலாளரிடமிருந்து சுவாதீன அடைமானம் பெறுதல், இதன்மூலம் இணைப்பு ஏற்படாது. ஏனெனில், இவை இரண்டும் தனித்தனியே ஒரே சமயத்தில் செயல்படக் கூடியன. மேலும், அடைமான மீட்பு இரு சொத்துகளுக்கும் இடையில் இருக்கிறது. குத்தகைக்குப்

கொடுப்பவரின் முழு நலன்களும் குத்தகைக்கு எடுப்பவரின் முழு நலன்களும் ஒன்று சேரும்போதுதான் இணைப்பு ஏற்படும் (மாயா தேவி எதிர் ராஜலட்சுமிதேவி, A.I.R. 1950 கல்கத்தா, 1). பகுதி நலன்களைப் பெறுவதன்மூலம் இணைப்பு ஏற்படாது. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரைத் தம் நிர்வகிப்பவராக, அல்லது நிறைவேற்றுளராக நியமிக்கும்போதும் இணைப்பு ஏற்படு வதில்லை (சேம்பர்ஸ், எதிர் கிங்காம், 10 Ch. D. 743). இணைப்பு, (1) சட்டத்தின் செயலாலும், (2) தரப்பினரின் செயலாலும் ஏற் படலாம். குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர், தமது நலன்களைக் குத்த கைக்கு எடுத்தவருக்கு விட்டுக்கொடுப்பதன்மூலம், (தரப்பின் செயல்மூலம்) இணைப்பு ஏற்படுகிறது. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் நலன்களை இறங்குரிமைமூலம் பெறும்போது (சட்டத்தின் செயல்மூலம்) இணைப்பு ஏற்படுகிறது.

5. வெளிப்படையான சரண் அல்லது ஒப்படைப்பு

சொத்தினைத் திரும்ப சரண் கொடுத்தல் என்பது, இணைப்பின் கீழ் நிலக்குடியாளர் ~~[illegible]~~ உரிமையைப் பெறுகிறார். சரண் கொடுத்தலில் நிலமேலாளர் குத்தகையைத் திரும்பப் பெறுகிறார். எதிர் காலத்தில் திரும்பக் கொடுப்பதற்கு ஒப்பந்தம் இருந்தா லன்றி, சுவாதீன ஒப்படைப்பு இல்லாமல் சரண் இருக்க முடியாது. சொத்தினைச் சரண் கொடுப்பதற்குக் குத்தகையாளர், தமது எண்ணத்தை வெளிப்படுத்த வேண்டும். குத்தகைக் கொடுத் தவர் அதனை ஒப்புக்கொள்ளவேண்டும்; அத்துடன் சுவாதீன ஒப்படைப்பும் இருக்கவேண்டும். குத்தகையைத் திரும்பக் கொடுப் பதன் வாயிலாகக் கீழ்க்குத்தகையாளர் குத்தகைக்குக் கொடுத்த வரின் நேரடிக் குத்தகையாளராக ஆவார்.

6. உட்கிடையான சரண் அல்லது ஒப்படைப்பு

சொத்தினைத் திரும்ப ஒப்படைத்தல் வெளிப்படையாகத்தான் இருக்கவேண்டும் என்பதில்லை. உட்கிடையாகவும் இருக்கலாம். (1) குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கும் குத்தகைக்கு எடுத்தவருக் கும் இடையில் புதிய உறவு ஏற்படுவதன் வாயிலாகவும், (2) குத்த கைக்கு எடுத்தவர் தன் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்துக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் அதனை எடுப்பதன் வாயிலாகவும் உட்கிடையான ஒப்படைப்பு ஏற்படலாம். 7ஆவது பிரிவிலேயே இதனை விளக்க எடுத்துக்காட்டு ஒன்று கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. குத்தகைக்கு எடுத் தவர், குத்தகையொன்று செயலில் இருக்கும்போதே, புதிய குத்த கையைப் (அதற்குப் பதில்) பெறுகிறார். இதனால், உட்கிடையாகப் பழைய குத்தகை ஒப்படைக்கப்பட்டு முற்றுப்பெறுகிறது. புதிய குத்தகை, பழைய குத்தகையை ஒத்து இருக்கவேண்டும். முரண்

பட்டதாக இருக்கக்கூடாது. முன்னைய குத்தகை, சுரங்க வேலைக்கான குத்தகையாக இருந்து, பின்னையது காபி பயிரிடுவதற்கான குத்தகையாக இருக்கும்போது, பழைய குத்தகை மறையாது. உட்கிடையான ஒப்படைப்பும் ஏற்படுவதில்லை (மணவாளன் எதிர் பாரீ அண்ட் கோ, 48 சென்னை). திரும்ப ஒப்படைப்பதைத் தம் நேர் நிலமேலாளரிடம் செய்யவேண்டும். அதாவது, கீழ்க் குத்தகையாளர் (under lessee) நேரடியாகக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடம் (essoi) ஒப்படைக்கக்கூடாது. எடுத்துக்காட்டு, A என்பவர், 99 ஆண்டுக்கான குத்தகையை அளிக்கிறார். B, அதனை C-க்கு 21 ஆண்டுகளுக்கு அளிக்கிறார். C குத்தகையை B-யிடம் திரும்பவும் ஒப்படைத்தால் குத்தகை மறையும். அவ்வாறன்றி, A-யிடம் அளித்தால் குத்தகை மறையாது. இதனைப் பற்றிய சட்டவிதி 115ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

7. உரிமை இழப்பு

பிரிவு 111-ன் உட்பிரிவு (g) குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் செயலால், குத்தகைக்கான உரிமை இழப்பதைப் (forfeiture) பற்றிக் கூறுகிறது. கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் குத்தகையின் உரிமையை இழப்பார்.

1. வெளிப்படையான நிபந்தனை ஒன்றினை மீறும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் உடைமையை (சுவாதீனத்தை) எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது வெளிப்படையான நிபந்தனையை மீறுதல்.

2. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தம்முடைய நிலையைத் துறந்து, தம் பேரிலோ, அல்லது மூன்றுமர் பேரிலோ உரிமை மூலத்தைக் கோருதல்.

3. குத்தகையாளர், நொடிப்பு நிலை அடையும்போது குத்தகைக்கு எடுத்தவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது நொடிப்பு நிலை அடைதல்.

மேற்கூறியவை நிகழ்ந்த உடனேயே குத்தகை முடிவுக்கு வந்துவிடாது. குத்தகையை மேற்கூறிய காரணங்களைக் கொண்டு முடிப்பதாகத் தம் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் கொடுத்தல்வேண்டும். அறிவிக்கை கொடுத்த பின்னர்தான், குத்தகை முடிவுக்கு வரும். இவ்வாறு அறிவிக்கை கொடுப்பது தலையாய கடமையாகும். அறிவிக்கை எழுத்துமூலம் இருக்கவேண்டும். அறிவிக்கை, 106ஆவது பிரிவின் படி இல்லையெனினும், 111ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (g)-ல் கூறப்

பட்ட காரணங்களில் ஒன்றினைக் காரணமாகக் குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தி, எழுத்து மூலம் கொடுப்பது அவசியம் (நீதிபதி P.S. கைலாசம்) கோவிந்த ராஜுலு நாயுடு எதிர் S.A.M.A. செட்டியார், (1972) 2 M. L.J. 140.

1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் III ஆவது பிரிவு திருத்தப்பட்டுள்ளது. இதன்படி அறிவிக்கைபற்றிய சட்டவிதி புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. எழுத்துமூலமாக அறிவிக்கை இருக்கவேண்டும் என்ற விதி, நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று என்ற கோட்பாட்டின் அடிப்படையில் அமைந்ததன்று. 1930ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்களுக்கு முன் எழுதப்பட்ட குத்தகைகளுக்கு இவ்விதி பொருந்தாது (நாம் திவ்யா எதிர் நர்மதபாய், (1953 B.L.R. 1009). III ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (உ)-ன்படி அறிவிக்கை கொடுப்பது இன்றியமையாதது. குத்தகையாளரை வெளியேற்றுவதற்கான வழக்கில் இத்தகைய அறிவிக்கை முன் நிபந்தனையாகும். இதை தரப்பினர் விட்டுக் கொடுக்க முடியாது (ரஞ்சன் எதிர் காஜாதான், A.I.R. 1960 பாட்னு, 525). இனி, மேற்கூறிய உரிமை இழப்பிற்கான மூன்று காரணங்களைத் தனித்தனியே விரிவாகப் பார்ப்போம்.

1. வெளிப்படையாக நிபந்தனையை மீறுதல்

குறிப்பிட்ட தேதியில் வாடகையைச் செலுத்த வேண்டும் என்பது போன்ற நிபந்தனைகளை வெளிப்படையாக மீறும்போது, சொத்தின் சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என்ற வாசகம் இருந்தால்தான், உரிமை இழப்பு (forfeiture) ஏற்படும். நிபந்தனையை மீறமாட்டேன் என்று குத்தகைதாரர் உறுதிமொழி கொடுப்பது போதாது. அவ்வாறு இருந்தால், சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ள முடியாது. இழப்பீடுதான் கோர முடியும். அல்லது உறுத்துக் கட்டளைதான் பெறமுடியும். வெளிப்படையான உடன்பாடுகளை மீறுப்போது சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளும் வாசகம் இருப்பது இன்றியமையாதது. சொத்தைக் காப்பீடு செய்தல், பழுது பார்த்தல், சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யாதிருத்தல், ஒழுங்காக வாடகையைச் செலுத்துதல் ஆகியவை குறித்து உடன்பாடுகள் இருக்கலாம். இத்தகைய உடன்பாடுகள் வெளிப்படையாக மீறப்படல் வேண்டும். சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்வது என்பது, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் நன்மைக்காக ஏற்படுத்தப்பட்டது. இவ்வாறு சுவாதீனத்தைத் திரும்பவும் எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமையை (Right of reentry) மட்டும் அவர் உரிமைமாற்றம் செய்யமுடியாது. இதனை நாம் 6ஆவது பிரிவு, உட்பிரிவு (b)-ல் ஏற்கெனவே கண்டுள்ளோம்.

ஆனால், பின்னடையுரிமையுடன் சேர்த்து, உரிமை மாற்றம் செய்வதில் தடையேதுமில்லை.

2. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் (Denial of Lessor's Title)

குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது நிலையைத் துறந்து குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்துத் தம் பேரிலோ, அல்லது வேறு எவரின் பேரிலோ உரிமை மூலத்தை (title) கோரும்போது, குத்தகைக்கான உரிமையை இழப்பார். இவ்வாறு அவரது உரிமை மூலத்தை மறுப்பதன்மூலம் குத்தகைக்கான உரிமையை இழக்க வேண்டுமெனின், மூன்று முக்கியக் கூறுகள் அதில் அடங்கி இருப்பது அவசியம். அவை, (1) சொத்திற்கான உரிமை மூலத்தைத் தம் பேரில் கோரவேண்டும். அல்லது மூன்றுமவருக்கு அஃது உரியது என்று கூறவேண்டும். (2) இவ்வாறு உரிமை மறுப்பது நேரடியாகவும் தெளிவாகவும் இருக்கவேண்டும். (3) குத்தகை கொடுத்தவர் அறியும்படி கூறியிருக்கவேண்டும் (மேஜூரம்டி எதிர் முகமது, 41 சென்னை, 629). இவ்வாறு உரிமை மூலத்தை மறுப்பது நீதிமன்ற நடவடிக்கைக்குப் பின்னரே என்பதில்லை. நிலமேலாளருக்குக் கொடுக்கப்படும் பதில் நோட்டீசில் இருக்கலாம். ஆனால், வாடகையைச் செலுத்தாமல் இருப்பதோ, அல்லது செலுத்த மறுப்பதோ உரிமை மூலத்தை மறுப்பது ஆகாது (சியாம் பிகாரி எதிர் மதன்சிங், 1945 அலகாபாத், 145) குத்தகைக்குக் கொடுப்பவரின் உரிமை மூலத்தைக் குத்தகை செயலில் இருக்கும்போது மறுப்பது முரண்தடைக்கு ஒப்பாகும். முரண்தடை இந்திய சான்றுச் சட்டத்தின் 115ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளதுபோல அமைந்திருக்க வேண்டும்.

3. குத்தகைக்கு எடுத்தவர் நொடிப்புநிலை அடைதல்

குத்தகைக்கு எடுத்தவர், நொடிப்புநிலை எய்தும்போது, சுவாதீனத்தைத் திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் நொடிப்புநிலை அடையும் போது, குத்தகைக்கான உரிமையை இழப்பார். இச் சட்டவிதி, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. மேலும் ஓர் உரிமையை இழக்கச் செய்யும் காரணத்தை வழங்குகிறது. இச் சட்டத்தின் பிரிவு 12, ஓர் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் நொடிப்புநிலை அடையும்போது அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமை முடிவடைய வேண்டும் என்ற நிபந்தனையோடு ஒரு சொத்து மாற்றப்பட்டால், அவ்வாறு விதிக்கப்பட்ட நிபந்தனை அத்தன்மையது என்று கூறுவதாக ஏற்கெனவே நாம் பார்த்துள்ளோம். ஆனால், இதற்கு விதிவிலக்கு, குத்தகை என்பதாக அந்தப்

பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி கூறுகிறது. எனவே, நொடிப்பு நிலையைச் சுட்டிக் குத்தகை ஒன்றை முடிவுக்குக் கொண்டு வரலாம். ஆனால், அவர் நொடிப்புநிலை அடைவதாலேயே குத்தகை முடிவுக்கு வந்துவிடாது. மீண்டும் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளும் வாசகம் அதில் இடம் பெற்றிருக்க வேண்டும். மேலும், குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவர அறிவிக்கையும் தரவேண்டும்.

உரிமையிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுதல்

உரிமையிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுதல் (Waiver of forfeiture) பற்றிய விதிகள் 112ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளன. உரிமையிழப்புப்பற்றிய உரிமை குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கு, நன்மை தருவதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒன்று. எனவே, ஏதாவது ஒரு நிபந்தனை மீறப்படும்போது, இவ் வுரிமையை அவர் செலுத்த லாம். விரும்பினால், இவ் வுரிமையைக் கைவிடவும் செய்யலாம். இவ் வுரிமையைச் செலுத்த விரும்பினால், தமது எண்ணத்தை வெளிப் படுத்தும் வகையில் அறிவிக்கை ஒன்றினைக் குத்தகையாளருக்குத் தரவேண்டும். செலுத்த விரும்பாவிடில், தமது எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது ஒன்றைச் செய்யவேண்டும். எவ்வாறெல்லாம் தம் உரிமையைக் கைவிடச் செய்யலாம் என்ப தைத்தான் 112ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. அதற்கான வழிகளாவன:

1. உரிமையிழப்பித்ற்குப் பிறகு சேர்ந்த வாடகையை ஏற்றுக் கொள்ளுதல்.

2. வாடகைக்காகச் சொத்திலுள்ள பொருள்களை உடனடி யாகக் கைப்பற்றுதல்.

3. குத்தகையைத் தொடர்ந்து வைத்திருக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது ஒன்றைச் செய்தல்.

வாடகையை ஏற்றல் : உரிமையிழப்பிற்குப் பின்னர், சேர்ந் தடைந்த வாடகையை ஏற்றுக்கொள்ளுதல்மூலம் உரிமையிழப் பிற்கான உரிமையைக் கைவிட்டுக் குத்தகையைத் தொடர்ந்து வைத்திருக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தலாம். ஆனால், உரிமை யிழப்பிற்குமுன், வரவேண்டிய வாடகையைப் பெற்றுக்கொள் ளுதல், உரிமையிழப்பைக் கைவிட்டதற்கு ஒப்பாகாது.

சொத்திலுள்ள பொருள்களை உடனடியாகக் கைப்பற்றுதல் (Distress) : இதன்மூலம் உரிமை இழப்பதற்கான உரிமையைக் கைவிட்டதை மெய்ப்பிக்கலாம். பிரசிடென்சி நகரங்களில் தவிர, வேறெங்கும் இவ் வுரிமை (அதாவது, சொத்துகளைக் கைப்பற்றும் உரிமை) ஏற்றுக்கொள்ளப்படவில்லை. இதனைச் சிறு வழக்கு நீதி

மன்றங்கள் (Small Cause court) மூலம் செயல்படுத்தலாம். சொத்துகளைக் கைப்பற்றும் உரிமை என்பது, நிலக்குடியாளரின் சொத்தில் அப்போதிருக்கும் அசையும் பொருள்களை உடனடியாகக் கைப்பற்றும் உரிமையாகும்.

குத்தகையைத் தொடர்ந்து வைத்திருக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது ஒன்றைச் செய்தல். இவ்வாறு ஏதாவது ஒன்றைச் செய்வதன்மூலம்தான் உரிமை யிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிட்டதைக் காட்டலாம். உரிமையிழப்பிற்குப் பின் எழுந்த, வாடகையைக் கோருவது, உரிமையிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிட்ட செயலைக் காட்டும் ஒன்ருகும்.

ஆனல், குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் இவ்வாறு, உரிமையிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுவதை அறிந்து செயல்பட்டிருக்க வேண்டும். அறியாமையால் செய்தது ஒன்ருக இருக்கக்கூடாது.

உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள்
(Relief Against forfeiture)

பிரிவுகள் 114, 114 (அ), உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள் பலவற்றைப்பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. பொதுவாகக் குத்தகைக்கான உரிமை இழப்பைச் சட்டம் வெறுக்கிறது (The law abhors a forfeiture). எனவே, தான் உரிமையிழப்பிற்கான வாசகங்களைக் கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்ற வேண்டும் என்பதாகச் சட்டம் கோருகிறது. இதற்காக உரிமை இழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுதல் போன்றவற்றைச் சட்டம் அனுமதிக்கின்றது. அடுத்து, நீதிமன்றங்களுக்கும் சில வழக்குகளில் உரிமை இழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள் வழங்க அதிகாரங்கள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன.

114ஆவது பிரிவு, வாடகையைச் செலுத்தாமையால், ஏற்படும் உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரத்தினைப்பற்றிக் கூறுகிறது. ஆங்கிலச் சட்டத்தில், தகைமைநெறியின்கீழ், உரிமையிழப்பு வாசகம், வாடகையை ஒழுங்காகச் செலுத்தும்பொருட்டு அவரைக் கட்டுபடுத்தவே ஏற்படுத்தப்பட்டது. நீண்ட காலமாகவே இவ்வாருன உரிமை ஈட்டுறுதியாகவே கருதப்பட்டு வந்திருக்கிறது. குத்தகையாளர் சேர வேண்டிய பாக்கி வாடகையையும், அதற்காகக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கு ஏற்பட்ட செலவினையும் கொடுத்துவிட்டால், நீதிமன்றம் அவரை உரிமையிழப்புத் தண்டனையிலிருந்து விடுவித்துவிடும். இந்தத் தகைமைநெறிக் கோட்பாடுதான் இப் பிரிவில் பொதிந்திருக்கிறது.

குத்தகையொன்று வாடகை செலுத்தாத காரணத்தினுல் உரிமையிழப்பிற்கு ஆளாகி இருக்கும்போது, அவரை வெளியேற்ற குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் வழக்குத் தொடரலாம். வழக்கு விசாரணையில் இருக்கும்போது, நீதிமன்றம் இதில் தலையிட்டு, குத்தகையாளரை இதிலிருந்து விடுவிக்க உதவி செய்யலாம். இதற்காகச் சில நிபந்தனைகளை நீதிமன்றங்கள் விதிக்கலாம். குத்தகைக்கு எடுத்தவரை, எல்லா வாடகையையும் அதற்கான வட்டி, செலவு ஆகியவற்றையும் செலுத்தும்படி உத்தரவிடலாம். அல்லது பதினைந்து நாட்களுக்குச் செலுத்தப்படுவதற்கு ஈட்டுறுதி கோரலாம். நீதிமன்றத்தின் இந்த உத்தரவுகளுக்கு இணங்கி, அவர் வாடகை, வட்டி, செலவு ஆகியவற்றைச் செலுத்துவாரேயானுல், நீதிமன்றம் அவரை எல்லா உரிமையிழப்பிற்கான தண்டனையிலிருந்து விடுவிடுக்கும்.

நீதிமன்றம், இந்தச் சலுகையைக் காட்டும் முன்னர், வழக்கின் விவரங்களையும், தரப்பினரின் நடத்தைகளையும் கவனத்தில் கொள்ளும். மேன்முறையீட்டின்போதுகூட, இப் பரிகாரங்கள் வழங்கப்படலாம்.

114(A) பிரிவு, மற்றக் காரணங்களுக்கான உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்களைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இப் பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாகப் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டதாகும். குத்தகையொன்றில், உரிமையிழப்பிற்கான வாசகமும், மீண்டும் சொத்தை எடுத்துக் கொள்ளும் உரிமையும் குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் வழக்குத் தொடருமுன் எழுத்துமூலமாகக் குத்தகையாளருக்கு அறிவிக்கை தரவேண்டும். அந்த அறிவிக்கையில், (1) மீறப்பட்ட நிபந்தனை கூறப்பட்டிருக்கவேண்டும். (2) மீறப்பட்ட நிபந்தனை தீர்வு காணக்கூடிய ஒன்ருக இருக்கும்போது, அதனைச் சரி செய்யுமாறு கோரவேண்டும். இத்தகைய அறிவிக்கைக்குப் பிறகும் தக்க காலத்திற்குள் மீறப்பட்ட நிபந்தனை சீர்படுத்தப்படவில்லையெனில், அவரை வெளியேற்றுவதற்கு வழக்குத் தொடரலாம். இம்மாதிரியான அறிவிக்கை, குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்குத் தமது நிலைமையை ஒழுங்குபடுத்திக் கொள்ளும் வாய்ப்பை அளிக்கும்.

ஆனுல் இத்தகைய பரிகாரங்கள், உரிமை மாற்றம் செய்தல், கீழ்க் குத்தகை விடுதல், சுவாதீனத்தை விடுதல் போன்ற வெளிப்படையான நிபந்தனைகளுக்கு எதிராகக் கிடைக்காது என்று இப் பிரிவின் இறுதிப் பத்தி கூறுகிறது. ஏனெனில், இத்தகைய நிபந்தனைகள் முக்கியமானவை. இவற்றிற்கு எதிராகப் பரிகாரங்கள்

கிடையா. பிரிவு 114(அ)-ன்கீழ்க் கிடைப்பவை, குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் வழக்குத் தொடருமுன் கிடைப்பவையாகும். வழக்கின்போது இவற்றைக் கோரமுடியாது.

திரும்ப ஒப்படைத்தல் மற்றும் உரிமையிழப்பு ஆகியவை, கீழ்க்குத்தகைபேரில் ஏற்படும் விளைவுகள்

குத்தகை ஒன்றினைத் திரும்ப ஒப்படைப்பதனுலோ, அல்லது குத்தகையொன்று உரிமையிழப்பதனுலோ கீழ்க்குத்தகைகள் என்ன ஆகும் என்பதை 115ஆவது பிரிவு விளக்குகிறது.

குத்தகையைத் திரும்ப ஒப்படைப்பதனுல், கீழ்க்குத்தகை எவ்விதத்திலும் பாதிக்கப்படுவதில்லை. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரிடம் நேரடியாகத் தொடர்ந்து இருக்கலாம். ஆனுல், பழைய குத்தகைக்குப் பதில் புதிய குத்தகை அளிக்கப்படும்போது குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடம் தொடர்ந்து முன்போல் இருப்பார்.

ஆனுல், மூலக் குத்தகை, உரிமையிழப்பினுல் பாதிக்கப்படும்போது கீழ்க்குத்தகையும் பாதிக்கப்படும். ஆனுல், குத்தகைக்குக் கொடுப்பவருக்கும் குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கும் இடையில் ஏற்பட்ட கூட்டுச் சதியினுல் ஏற்படும் உரிமை இழப்பினுல் அது பாதிக்கப்படாது.

8. வெளியேற்றுவதற்கான அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கான அறிவிக்கை

குத்தகையொன்றினை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் இறுதிமுறை, வெளியேற்றுவதற்கான, அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கான அறிவிக்கை ஆகும். அறிவிக்கை சாதாரணமாக, ஆண்டுக்காண்டு அல்லது மாதத்திற்கு மாதம் வழங்கப்படும் காலந்தோறுமான குத்தகைக்கு இன்றியமையாதது. இவை 106ஆவது பிரிவிலேயே கூறப்பட்டுள்ளன.

குத்தகையொன்று விருப்பமுடிவுக் குத்தகையாயின், தரப்பினர் விருப்பப்படி முடிவுக்கு வரும். இவை, சுவாதீனத்தைக் கோரும்போதோ, அல்லது தரப்பினரின் இறப்பின்மூலமோ முடிவுக்கு வரும். கெடுமுடிந்த குத்தகையின் அறிவிக்கை ஏதும் கொடுக்கத் தேவையில்லை. நிலமேலாளர் எப்போது வேண்டுமானுலும் அவரை வெளியேற்றலாம். குத்தகை, குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என்று இருக்கும்போது, அதாவது பத்து ஆண்டுகளுக்கு, இருபது ஆண்டுகளுக்கு என்று இருக்கும்போது, 111 ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (a)-ல் கூறப்பட்டபடி, அத்தகையை காலம் முடிவடைந்த

பின்னர் முடிவுக்கு வரும். அத்தகைய குத்தகைகளுக்குக் குத்தகை ஆவணமே அறிவிக்கையாக ~~விடப்படும்~~.காலவரையறையற்ற குத்தகைகள் முடிவுக்கு வருவதில்லை. எனவே, காலந்தோறும் வழங்கப்படும் குத்தகைகளுக்கே (Periodic leases) அறிவிக்கை வேண்டியிருக்கிறது. குத்தகை ஆண்டிற்காண்டான குத்தகையாயின், ஆறுமாத அறிவிக்கையும் குத்தகை, மாதத்திற்கு மாதமான குத்தகையாயின் பதினைந்து நாட்கள் அறிவிக்கையும் கொடுக்கப்படவேண்டும் என்பதாக 106ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. இவ் வறிவிக்கைகள் குத்தகையின் காலம் முடிவடையும்போது முடிவடைவதாகக் கொடுக்கப்படவேண்டும்.

106ஆவது பிரிவிற்கு எதிராகவும் தரப்பினர் தங்களுக்குள் மாறுப்பட்ட ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம். எடுத்துக்காட்டாக, மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரையில் இரண்டு மாத அறிவிக்கை தரவேண்டும் என்றோ, அல்லது அறிவிக்கை கொடுக்கவேண்டியதில்லை என்றோ அவர்கள் ஒப்புக்கொள்ளலாம்.

அறிவிக்கைக்கு வேண்டிய முக்கியக் கூறுகள்

குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் ஒவ்வோர் அறிவிக்கையிலும் கீழ்க்கண்ட முக்கிய விதிகள் இடம் பெற்றிருக்கவேண்டும்.

1. அறிவிக்கை எழுத்துமூலமாக இருத்தல் வேண்டும்.

2. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரால், அல்லது அவரது சார்பாக யாராவது ஒருவரால் அறிவிக்கை கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

3. குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடம் தக்க முறையில் சேர்ப்பிக்கப் படவேண்டும்.

4, குத்தகையை முடிப்பதற்கான எண்ணத்தைத் தெளிவாக அது வெளிப்படுத்தி இருக்கவேண்டும்

5. ஒவ்வொரு குத்தகைக்கும் உரிய காலத்தைக் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

6. குத்தகை முடிவடையும்போது முடிவுறுவதாக இருக்க வேண்டும்.

106

அறிவிக்கையானது, ~~10~~ஆவது ~~[illegible]~~ பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டபடி இருக்கவேண்டும். எதாவது ஒன்று குறையுமேயானுல் செல்லாததாகிவீடும். அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரோ, அல்லது அவரது பிரதிநிதிகளோ கொடுக்கலாம். இதனை நேரடியாகவோ, அல்லது அஞ்சல் மூலமாகவோ கொடுக்கலாம். குத்த

கைக்கு எடுத்தவரிடமோ, அல்லது அவரது இல்லத்தில் உள்ள வேலையாளிடமோ சேர்ப்பிக்கலாம். இவ்வாறு சேர்ப்பிக்க முடியவில்லையெனின், சொத்தின் ஒரு பகுதியில் நன்கு தெரியும்படி ஒட்டலாம். குத்தகைக்கு எடுத்தவர்கள் கூட்டுநிலைச் சொத்துரிமையராக இருப்பின், அவர்களில் ஒருவரிடம் சேர்ப்பிக்கலாம். குத்தகைக்கான அறிவிக்கை எழுத்துமூலமாக இருத்தல்வேண்டும்.

ஒவ்வோர் அறிவிக்கையிலும், குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் தமது எண்ணத்தைத் தெளிவாக வெளிப்படுத்தி இருக்கவேண்டும் என்பது இன்றியமையாதது. அடுத்து, எந்தத் தேதியின்போது குத்தகை முடிவுக்கு வரவேண்டும் என்பது தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கவேண்டும். குத்தகை முடிவடையும்போது, அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் காலமும் முடிவடையவேண்டும். மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்த மட்டில் முழுமையாகப் பதினைந்து நாள்கள் கொடுக்கப்படவேண்டும். ஆண்டுக் குத்தகையைப் பொறுத்தமட்டில், முழுமையாக ஆறுமாதக் காலம் கொடுக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும். குத்தகையொன்று ஜனவரி மாதம் 2ஆம் தேதி தொடங்குகிறது என்று வைத்துக்கொள்வோம். மாதக் குத்தகை ஒவ்வொரு மாதமும் முதல் தேதி, நடு இரவில் முடிவடையும். அப்போது முடிவடையுமாறு அறிவிக்கை தரவேண்டும். முழுமையாக பதினைந்து நாள்கள் இருக்குமாறு அறிவிக்கை தரவேண்டும். பதினைந்து நாள்களுக்கு மேல்கூட அவகாசம் தரலாம். ஆனால், ஒருபோதும் மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரையில் பதினைந்து நாட்களுக்குக் குறைவாக இருக்கக்கூடாது. குத்தகையானது ஒவ்வொரு மாதமும் 15ஆம் தேதி தொடங்கப்படுவதாக இருந்து, வாடகை மாத இறுதியில் முடிவதாக இருந்தால், மாத முடிவில் முடிவடையுமாறு அறிவிக்கையைத் தரலாம். எனினும், இரு தரபினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது (அருணசலம், எதிர் இராமையா, 30 சென்னை, 109). ஒவ்வோர் அறிவிக்கையும் நிபந்தனையற்று இருக்கவேண்டும்.

அறிவிக்கையைக் கைவிடுதல்

113ஆவது பிரிவு, முன்னைய பிரிவைப்போல, அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் கைவிடுதலைப்பற்றிக் கூறுகிறது. 112ஆவது பிரிவுக்கும் 113ஆவது பிரிவுக்கும் உள்ள வேறுபாடு என்னவென்றால், உரிமையிழப்புப்பற்றிய உரிமையைப் பொறுத்தவரை, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் ஒப்புதல் இன்றிக் கைவிடலாம். ஆனால், அறிவிக்கையைப் பொறுத்தவரையில், குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் ஒப்புதலும் பெறப்படவேண்டும். 113ஆவது பிரிவில் இரு எடுத்துக்காட்டுகள் கூறப்பட்டுள்ளன. அவை இப் பிரிவின் பொருளைத் தெளிவாக விளக்கும்.

1. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவராகிய A, குத்தகைக்கு எடுத்தவராகிய B-க்குக் குத்தகைச் சொத்திலிருந்து வெளியேறுமாறு அறிவிக்கை தருகிறார். அறிவிக்கை முடிவின் காலம் முடிவடைகிறது. அறிவிக்கை முடிவடைந்ததிலிருந்து சேர்ந்த வாடகையை B செலுத்துகிறார். A, பெற்றுக்கொள்கிறார். அறிவிக்கை கைவிடப்பட்டதாகக் கருதப்படும்.

2. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவராகிய A, குத்தகைக்கு எடுத்தவராகிய B-க்குக் குத்தகைச் சொத்திலிருந்து வெளியேறுமாறு அறிவிக்கை தருகிறார். அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட காலம் முடிவடைகிறது. B, தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருக்கிறார். A, மீண்டும் இரண்டாவது அறிவிக்கையை B-க்கு அளிக்கிறார். முதலாவது அறிவிக்கை கைவிடப்பட்டது என்று கருதப்பட வேண்டும்.

குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவர விருப்புரிமை: குத்தகையொன்றினை முடிவுக்குக் கொண்டுவர விருப்புரிமை குத்தகையின் ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருந்து, அதனைத் தரப்பினர் யாராவது செலுத்தும்போது குத்தகை முடிவுக்கு வரலாம். அல்லது குத்தகையின் காலம் முடிவுறும் முன்னரேகூட, இவ் விருப்புரிமையைச் செலுத்தலாம். இவ்வாறு குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் விருப்புரிமைபற்றி, 110ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி கூறுகிறது.

இசைவுபெற்ற கெடுமுடிந்த குத்தகையாளர் (Tenant-by Holding over)

குத்தகை முடிவுற்றதும், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் சொத்தின் சுவாதீனத்திலிருந்து வெளியேறிவிடவேண்டும். குத்தகை முடிந்த பின்னர், அவர் சொத்தின் சுவாதீனம் கொண்டிருப்பது சட்டப்படி முறையற்றது. அதற்குப் பின்னரும், தொடர்ந்து இருப்பது அத்துமீறி நுழைந்தது போலாகும். நிலமேலாளர், அவரை எப்போது வேண்டுமானாலும் அறிவிக்கையின்றியே வெளியேற்றலாம். இத்தகைய குத்தகை கெடுமுடிந்த குத்தகை (Tenancy-at-sufferance) ஆகும் என்பதாக முன்பே பார்த்திருக்கிறோம். ஆனால், இத்தகைய குத்தகையாளரே, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் இசைவு பெற்று இருப்பாரேயானால் நிலைமை வேறாகும். இசைவு பெற்ற கெடுமுடிந்த குத்தகையாளர் (Tenant by holding over) என்று இவர் அழைக்கப்படுவார். கெடுமுடிந்த பிறகு இசைவுபெற்றுத் தொடர்ந்து இருப்பதால், என்னென்ன வினாவுகள் ஏற்படும் என்பதைச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 116ஆவது பிரிவு விளக்குகிறது.

இப் பிரிவின்படி, கொடுக்கப்பட்ட குத்தகை முடிவுற்ற பிறகும் குத்தகைக்குப் பெற்றவரோ, அல்லது கீழ்க்குத்தகை பெற்றவரோ, சொத்தின் சுவாதீனத்தில் தொடர்ந்து இருக்கும் போது குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரோ, அல்லது அவரது சட்டப் பூர்வப் பிரதிநிதியோ அவர்களிடமிருந்து வாடகையைப் பெற்றுக் கொள்வதன்மூலம், அல்லது அவர்கள் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் தொடர்ந்து இருக்க வேறுவகையில் இசைவு கொடுப்பதன்மூலம் (மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் எதுவும் இல்லாதபோது), 106ஆவது பிரிவின்படி, எக் காரியத்திற்காகச் சொத்துக் குத்தகைக்கு விடப் பட்டதோ, அதன்படி குத்தகையானது ஆண்டிற்காண்டு அல்லது மாதத்திற்கு மாதம் என்பதாகப் புதுப்பிக்கப்படும். அதாவது மூலக் குத்தகை வேளாண்மை அல்லது உற்பத்திக் காரியங்களுக்கு என்றிருந்தால், அது வருடக் குத்தகையாகும். வேறு காரியங்களுக் காக என்றிருந்தால், அது மாதக் குத்தகையாகும்.

இசைவினை, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரோ, அல்லது அவரது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதியோ கொடுக்கலாம். ஆனால், இப் பிரிவின்படி, இத்தகைய இசைவின் பயனைக் குத்தகைக்குப் பெற்ற வரோ, அல்லது கீழ்க்குத்தகை பெற்றவரோதான் பெற முடியும். இவர்களுடைய சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதிகள், இப் பயனைப் பெற முடியாது. எனவே, 116 ஆவது பிரிவானது, குறித்த காலத்திற்கு வழங்கப்படும் குத்தகைக்கு மட்டும்தான் பொருந்தும். வாழ் நாட்கள் முழுவதற்கும் கொடுக்கப்படும் குத்தகைக்குப் பொருந் தாது. இப் பிரிவின் சட்டக் கொள்கையை, இப் பிரிவிலேயே கொடுக்கப்பட்டிருக்கும் எடுத்துக்காட்டுகள் தெளிவாக விளக்கு கின்றன.

1. A, வீடு ஒன்றினை B-க்கு 5 ஆண்டுகளுக்குக் குத்தகைக்கு விடுகிறார். B, வீட்டினை C-க்கு மாதம் ரூ. 100-க்குக் கீழ்க்குத்தகை விடுகிறார். ஐந்தாண்டுகள் முடிவடைகின்றன. C, தொடர்ந்து வீட்டின் சுவாதீனத்தில் இருக்கிறார். A-க்கு வாடகையையும் செலுத்துகிறார். C-ன் குத்தகை மாதத்திற்கு மாதம் என்பதாகப் புதுப்பிக்கப்படும்.

2. A, C-ன் வாழ்நாட்கள்வரை என்பதாக ஒரு குத்தகையை B-க்கு அளிக்கிறார். C, இறந்து விடுகிறார். A-ன் இசைவுபெற்று B, தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருந்து வருகிறார். B-ன் குத்தகை ஆண்டிற்காண்டு என்பதாகப் புதுப்பிக்கப்படும்.

இசைவு பெற்ற, கெடு முடிந்த குத்தகையில் வாடகை வீதம், சொத்தினை நுகர்தல் போன்றவற்றைக் குறித்துப் பழைய நிபந்

தனைகள் தொடர்ந்து இருக்கும். மாறுப்பட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாத போதுதான் 116ஆவது பிரிவு பொருந்தும்.

இசைவுபெற்ற, கெடு முடிந்த குத்தகைக்கும் கெடு முடிந்த குத்தகைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்:

குத்தகை முடிந்த பின்னர், குத்தகை பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்ப அளிக்கக் கடமைப்பட்டவர். அவ்வாறு கொடுக்கத் தவறும்போது, அவரை அறிவிக்கையின்றியே குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் வெளியேற்றலாம். ஆனால், தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருப்பதை வாடகையை ஏற்பதன்மூலம் அனுமதிக்கும்போது புதுக் குத்தகை எழுகிறது. ஆனால், அவ்வாறு அவர் தொடர்ந்து இருப்பதை அனுமதிக்காதவரை, அஃது இசைவு பெற்ற கெடு முடிந்த குத்தகையாகாது. கெடு முடிந்த குத்தகையாகும். இங்குச் சட்டப்படி சுவாதீனம் பெற்றது. பின்னது, காலக் கெடு முடிந்தபிறகு சட்டமுறையற்றதாகிறது. எனவே, இவை இரண்டிற்கும் உள்ள முக்கிய வேறுபாடு, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் இசைவேயாகும். இசைவு பெற்று இருந்தால், சொத்தில் நலன்கள் பெற முடியும். ஆனால், கெடுமுடிந்த குத்தகையாளர் (Tenant-at-sufferance), இசைவு எதுவும் பெறுததால், சொத்தில் எந்த நலனும் பெறமுடியாது. எனவே, இசைவு பெற்ற கெடு முடிந்த குத்தகையாளர், தான் பயிரிட்டவற்றைப்பெற உரிமையுண்டு. மேலும், தாம் பெற்ற நலன்களையும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். இத்தகைய உரிமைகள் கெடுமுடிந்த குத்தகையாளருக்குக் கிடையாது. அடுத்துக் கெடு முடிந்த குத்தகையாளர், இறந்தவுடன், அவரது வாரிசுகள் சுவாதீனத்தில் இருப்பது அத்து மீறி நுழைந்தது போலாகும். மேலும், கெடுமுடிந்த குத்தகையாளரை அறிவிக்கையின்றி வெளியேற்றலாம். ஆனால், இசைவு பெற்ற கெடுமுடிந்த குத்தகையாளரை 106ஆவது பிரிவின்படியான வெளியேற்றுவதற்கான அறிவிக்கையின்றி வெளியேற்ற முடியாது.

ஐந்தாம் பாகம்

பொருட்பிணைப் பொறுப்புகள், பரிமாற்றங்கள், கொடைகள், மற்றும் தொடர்ந்த பாத்தியங்கள்

1. பொருட்பிணைப் பொறுப்புகள்

(Charges)

பொருட்பிணைப் பொறுப்பை வரையறுத்தல்

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு என்றால் என்ன என்பது, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 100ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப் பட்டுள்ளது. சட்டத்தின் செயலிலோ அல்லது ஆட்களின் செயலினாலோ ஒருவரது அசையாச் சொத்து, அவர் மற்றொருவருக்குச் செலுத்தவேண்டிய பணத்திற்காக அடைமானமாகா வகையில் பிணையாக ஆக்கப்படும்பொழுது அச் சொத்தின்மீது 'பொருட்பிணைப் பொறுப்பு' (charge) ஏற்படுகிறது.

விற்பனை ஒன்றில் விற்பவருக்குரிய எல்லா உரிமைகளும் வாங்குபவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. அடைமானத்திலோ, அசையாச் சொத்திலுள்ள ஒரு நலன், அடைமானம் பெறுபவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. ஆனால், பொருட்பிணைப் பொறுப்பில் மேற்கூறியவற்றைப்போன்று ஏதும் மாற்றப்படுவதில்லை. செலுத்தவேண்டிய பணத்திற்காகச் சொத்தின்பேரில் ஒரு பற்றுரிமை மட்டும் ஏற்படுகிறது. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, அடைமானத்தைவிடப் பரந்தது ஆகும். ஆனால், அடைமானம் ஆவதில்லை.

பொருட்பிணைப் பொறுப்பின் வகைகள்

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, (1) ஆட்களின் செயலால் எழலாம். அல்லது (2) சட்டத்தின் செயலால் எழலாம்.

ஆட்களின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு

அசையாச் சொத்து ஒன்றின் நலன் எதனையும் மாற்றாமல், செலுத்தப்படவேண்டிய ஒரு கடனைத் தரப்பினர் ஒப்பந்தம் ஒன்றின் வாயிலாகச் சொத்தினை ஈடாகக் கொடுக்கும்போது ஆட்களின் செயலால் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுகிறது. எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், ஒருவர், தன் மனைவியின் வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்காகச் சொத்தினை ஈடு வைக்கும்போது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஒன்று ஏற்படுகிறது. இந்துப் பொதுக் குடும்பத்தைச் சார்ந்த உறுப்பினர்கள், தங்களுக்குள் பாகப்

பிரிவினை செய்து கொள்ளும்போது, ஒருவேளை, குடும்பக்கடனைக் குடும்பத்து உறுப்பினர்கள் தீர்க்காமல் விட்டு, மற்ற உறுப்பினர்கள் அதனைத் தீர்க்கும்போது, அவ்வாறு தீர்க்கத் தவறிய சொத்திலிருந்து பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்று அவர்கள் ஒப்புக் கொள்ளும்போது 100ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுகிறது.

இத்தகைய பொறுப்பு, ஏறத்தாழ ஈட்டடைமானம் போன்றது. 100ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்படும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்த குறிப்பிட்ட வகையான வார்த்தைகள் எதுவும் தேவையில்லை. தேவை என்ன என்றால், பணத்தைச் செலுத்துவதற்காகச் சொத்தை ஈடாகக் கொடுக்கும் எண்ணத்தைத் தெளிவாக வெளிப் படுத்தினால் போதுமானது. இத்தகைய எண்ணத்தை ஆவணத்தின் வாசகங்களிலிருந்து தெரிந்து கொள்ளலாம். விற்பனை, அடைமானம் போன்று இந்த வகையில்தான் ஏற்படுத்தப்படவேண்டும் என்பதாகச் சட்டத்தில் கூறப்படவில்லை. எனவே, இதனை வாய்மொழியாகவும் ஏற்படுத்தலாம் (பிரிவு 9). ஆனால், சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பின்படி, வாய்மொழியாக ஏற்படுத்த முடியாது. அஃது எழுதப்பட்டிருக்கவேண்டும். பதிவு செய்யப்படவேண்டும் (சத்தியநாதன் எதிர் வெங்கட்டராம அய்யர், 1955 (1) M.L.J. 399). ஆனால், உயிலின்கீழ் ஏற்பட்டாலோ, அல்லது பெறப்படும் தொகை ரூ. 100-க்குக் குறைவாக இருக்கும்போதோ வாய்மொழியாக ஏற்படுத்தலாம் (விசுவநாதன் எதிர் மோகன், A.I.R. 1939 சென்னை, 202).

சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு

ஆட்களின் ஒப்பந்தத்தினாலன்றிச் செயலாலும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு எழலாம். இத்தகைய பொருட்பிணைப் பொறுப்புத் தகைமைப் பற்றுரிமை (Equitable lien) என்பதாக ஆங்கிலச் சட்டத்தில் வழங்கப்படுகின்றது. இதற்குச் சில எடுத்துக் காட்டுகளாவன:

1. செலுத்தப்படாத வாங்கு பணத்திற்காக விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [பிரிவு 54 (4) (b)].

2. ஏற்கெனவே செலுத்தப்பட்ட முன் பணத்திற்காக வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (பிரிவு 55 (6) (b), மேலும், 73ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் விற்பனைத் தொகையில் மீதி இருப்பதைக் கோரும் அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமை, 39ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமை, மற்றும் 51ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் குறைபாடு கொண்ட

உரிமை மூலம் பெற்றவர் சொத்தில் செய்யும் அபிவிருத்திக்கான உரிமை ஆகிய இங்கெல்லாம் சொத்தில் அவர்கள் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெறுகின்றனர். சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைப் பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை. இவைதாம், இந்த இரண்டு வகையான பொருட்பிணைப் பொறுப்புகளுக்கும் உள்ள முக்கிய வேறுபாடுகளாகும்.

நீதிமன்றம், தனது தீர்ப்பாணை ஒன்றின்மூலம் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்தலாம். இந்துப் பெண்மணிக்கு வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்குத் தீர்ப்பாணை வழங்கும்போது சொத்தில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்திக் கொடுக்கலாம்.

பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கும் அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

அடைமானமும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பும் ஒன்று போலவே காட்சியளித்தாலும் அவை இரண்டும் வெவ்வேறானவை. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு அடைமானம் ஆகா வகையில் இருக்கவேண்டும் என்பதாக 100ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. இவை இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளாவன:

1. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, சட்டத்தின் செயலாலோ, அல்லது ஆள்களின் செயலாலோ ஏற்படலாம். ஆனால், அடைமானம் ஆள்களின் செயலால் மட்டுமே ஏற்படுத்த முடியும்.

2. அடைமானம் என்பது, குறிப்பிட்ட அசையாப் பொருள் ஒன்றில் ஏற்படுத்தும் உரிமை மாற்றமாகும். ஆனால், பொருட்பிணைப் பொறுப்பில் எவ்வித உரிமை மாற்றமும் ஏற்படுவதில்லை.

3. அடைமானம் என்பது, கடனுக்காக ஏற்படுத்தப்படும் ஈட்டுறுதியாகும். ஆனால், பொருட்பிணைப் பொறுப்போ, பணத்தைச் செலுத்துவதற்காகச் சொத்தில் கொடுக்கப்படும் ஈட்டுறுதியாகும்.

4. சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைப் பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை. ஆனால், அடைமானம் 59ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் விதிகளுக்கு உட்பட்டு இருக்க வேண்டும். ஆள்களின் செயலால் ஏற்படும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பதிவு செய்யப்படவேண்டும்.

5. அடைமானத்தை (அடைமானத்தின் அறிவிக்கை பெற்றாலும் பெறாவிட்டாலும்) பின் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் எவர் மீதும் நிறைவேற்ற முடியும். ஆனால், அறிவிக்கை பெறாமல் நல்லெண்ணத்துடன் சொத்தினைப் பெற்றவருக்கு எதிராகப் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைச் செயல்படுத்த முடியாது.

ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி, அடைமானம் ஒன்று, சட்டத்தின் தேவைகள் ஒன்றினால் தவறும்போது, பொருட்பிணைப் பொறுப்பாகச் செயல்படும். முறையான சான்றுக் கையொப்பம் இல்லாத காரணத்தினாலோ, அடைமானமாக ஆகாதபோது பொருட்பிணைப் பொறுப்பாக இயங்கும். ஆனால், இதனை இந்தியாவில் பயன்படுத்த முடியாது. ஏனெனில், 100ஆவது பிரிவு பொருட்பிணைப் பொறுப்பு அடைமானமாக ஆகா வகையில் இருக்கவேண்டும் என்று தெளிவாகக் கூறுகிறது. இதைப்போலவே விற்பனையொன்று 54ஆவது பிரிவில் குறிப்பிட்டபடி பதிவு செய்யப்படாத காரணத்தினால் குறையும்போது, கொடுக்கப்பட்ட விலைக்காக விற்பவரின் சொத்தின்பேரில் வாங்குபவர் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற முடியாது.

சட்டடைமானத்தைப் போன்று பொருட்பிணைப் பொறுப்பு இருந்தாலும் தனிப்பட்ட உடன்பாட்டைப் (Personal covenant) பொறுத்து மாறுபடுகிறது. இத்தகைய தனிப்பட்ட உடன்பாடு, பொருட்பிணைப் பொறுப்பில் இருப்பதில்லை. எனினும், இரண்டிலும் சொத்தை நீதிமன்றத்தின் வாயிலாகவே விற்பனைக்குக் கொண்டு வர முடியும்.

பற்றுரிமைக்கும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

பற்றுரிமை (lien) என்பது, தமக்கு வரவேண்டிய கடனைக் கடன் பட்டவரின் சொத்தின்வழி வரப்படுத்தும் உரிமையாகும். இஃது ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் கூறப்படுவது, இவை இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளாவன:

1. பொருட்பிணைப் பொறுப்புச் சட்டத்தின் செயலாலோ, அல்லது ஆட்களின் செயலாலோ ஏற்படுவது. ஆனால், பற்றுரிமைச் சட்டத்தின் வாயிலாகவே எழும் ஒன்று.

2. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு அசையாப் பொருளைக் குறித்து மட்டுமே எழும். ஆனால், பற்றுரிமை அசையாப் பொருளைக் குறித்தோ, அல்லது அசைபொருளைக் குறித்தோ எழலாம்.

3. பொருட்பிணைப் பொறுப்பைப் பெற்றவர், நீதிமன்றத்தின் வாயிலாகவே தமது பரிகாரத்தைத் தேடிக் கொள்ள முடியும். ஆனால், தனிப்பட்ட விற்பனைமூலமோ அல்லது சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் தக்கவைத்துக்கொள்வதன்மூலம் பரிகாரம் காணலாம்.

விதிவிலக்குகள்

100ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி, பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற்றவருக்குள்ள உரிமைகளுக்கு ஒரு விதிவிலக்கைப்

பெறுகிறது. ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்பைச் செயல்படுத்தும் போது ஏற்பட்ட செலவுகளுக்காகப் பொறுப்புரிமையருக்குச் (Trustee) சொத்தின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு இருந்தாலும் தம்முடைய பணத்தைப் பெறுவதற்குச் சொத்தை விற்பதற்கு வழக்கிடக்கூடாது என்பதாக இது கூறுகிறது. அவ்வாறு பொறுப் புரிமை அமைப்புச் சொத்தை விற்ருல், அதன் நோக்கமே அழிவுறும். எனவே, தன் பணத்தைத் திரும்பப் பெற வழக்கு மட்டுமே தொடுக்க முடியும்; அல்லது பொறுப்புரிமை அமைப்புச் சட்டத்தின் 32ஆவது பிரிவின்படி, சொத்தின் வருமானத்தி லிருந்து இழப்பீடு பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

இரண்டாவது பத்தி, மற்ருெரு விதிவிலக்கையும் கூறு கின்றது. இதன்படி, மறுபயனுடன் பொருட்பிணைப் பொறுப்பின் அறிவிக்கையின்றிச் சொத்தைப் பெறுபவருக்கு எதிராகப் பொருட் பிணைப் பொறுப்பை நிறைவேற்ற முடியாது. இந்த வகையில் இஃது அடைமானத்திலிருந்து பெரிதும் வேறுபடுகிறது. அடைமானத் தைப் பொறுத்தவரையில், சொத்தைப் பெற்ற எவருக்கும் எதிராக நிறைவேற்ற முடியும். அறிவிக்கைபற்றிய கேள்வியே கிடையாது.

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு எவ்வாறு தீர்க்கப்படலாம்: பொருட் பிணைப் பொறுப்பு ஒன்று கீழ்க்கண்ட வகைகளில் தீர்க்கப் படலாம். (1) கடனை அடைப்பதன் மூலம், (2) நீதிமன்றத்தில் செலுத்துவதன் மூலம், (3) கடன் கொடுத்தவர் ஈட்டுறுதியை ஏற்றுக்கொள்வதன் மூலம், (4) புதிய ஈட்டுறுதியை ஏற்றுக்கொள் வதன் மூலம், (5) கால வரையறை முடிவுறுவதன் மூலம், (6) சொத்து அழிவுறுவதன்மூலம், (7) இணைப்பின்மூலம் (பிரிவு 101) ஆகிய ஏழு வகைகளில் தீர்க்கப்படலாம்.

2. பரிமாற்றங்கள்

(Exchanges)

பரிமாற்றம் என்ருல் என்ன

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில், அடுத்து நாம் காணப் போகும் உரிமை மாற்றம், பரிமாற்றம் (exchange) ஆகும். இது குறித்த சட்ட விதிகள், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 6ஆவது அதிகாரத்தில், 118, 119, 120 மற்றும் 121ஆவது பிரிவுகளில் கூறப் பட்டுள்ளன.

பரிமாற்றம் என்ருல் என்ன என்பது, 118ஆவது பிரிவில் வரை யறுக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, பரிமாற்றம் என்பது, இருவர் தங்களுக்குரிய சொத்துரிமைகளை ஒருவருக்கொருவர் மாற்றிக் கொள்ளுதலாகும். மாற்றிக்கொள்ளப்படும் பொருள்கள் இரண் டுமோ, அவற்றில் ஒன்ருே பணமாக மட்டும் இருத்தல் கூடாது.

பரிமாற்றம் விற்பனையைப் போன்றது. ஆனுல், இரண்டிற்கும் உள்ள முக்கிய வேறுபாடு, விலையாகும். விற்பனையில், அசையாச் சொத்து விலைக்காக மாற்றப்படுகிறது. பரிமாற்றத்தில் விலை எதுவும் கொடுக்கப்படுவதில்லை. ஒரு சொத்திற்காக, மற்ருெரு சொத்து மாற்றப்படுகிறது. பணத்தைப்பற்றிய பரிமாற்றம் 121ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இருவர், தங்களுக்குரிய வீடுகளை, அல்லது நிலங்களை மாற்றிக்கொண்டால் அது பரிமாற்றம் ஆகும். ஒருவர் கொடுக்கும் வீட்டிற்காகத் தமது நிலத்தை மற்ருெருவர் தரலாம். ஆனுல், மாற்றப்படும் வீட்டிற்காகப் பணத்தைக் கொடுப்பாரேயானுல், அது பரிமாற்றம் ஆகாது; அது விற்பனை ஆகும். ஒரு வழக்குரைஞர், தமது கட்சிக்காரருக்காக நீதி மன்றக் கட்டண முத்திரைத் தாளினை (Court fee-stamp) வாங் கிஞர். அதனைமற்ருெரு கட்சிக்காரருக்கு மாற்றம் செய்துவிட்டார். அதே மதிப்பிற்கு வேறு நீதிமன்றக் கட்டண முத்திரைத் தாளினைக் கொடுப்பதாக அவரும் ஒப்புக்கொண்டார். இது விற்பனை ஆகாது; பரிமாற்றம் ஆகும் என்பதாக (கேதார்நாத் எதிர் எம்பரர், (1903) 30 கல்கத்தா, 921) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

பரிமாற்றத்தின்கீழ் மாற்றப்படும் சொத்தொன்றிற்காக விலை கொடுக்கப்படக் கூடாது. எனினும், இரண்டு சொத்துகளை

ஒருவருக்கொருவர் மாற்றிக்கொள்ளும்போது, மாற்றிக்கொள்ளப் படும் சொத்தொன்றின் மதிப்பு, மற்றதைவிடச் சற்று அதிகமாக இருக்கும்போது, அதை ஈடு செய்யப் பணத்தைக் கொடுக்கலாம். இதனை இந்திய முத்திரைச் சட்டம்பற்றிய வழக்கு (In the matter of Indian Stamps Act. 1899, 36, Bom. L.R. 467 F.B), நன்கு தெளிவாக்குகிறது. இந்திய அரசு, ஜி.ஐ.பி. ரயில்வே என்ற நிறுவனத்தின் உரிமையாளர் என்ற முறையில் அதற்குச் சொந்தமான 89 இலட்சம் மதிப்புக்கொண்ட நிலங்களைப் பம்பாய்த் துறைமுகப் பொறுப்புரிமை அமைப்பிற்கு (Port Trust) மாற்ற முன்வந்தது. இதற்காக, அதற்குச் சொந்தமான 86 இலட்சம் மதிப்புக்கொண்ட நிலங்களையும், மீதி மதிப்பிற்கு 3 இலட்சத்தை ரொக்கமாகவும் பெற்றுக்கொண்டது. இஃது விற்பனை ஆகாது; பரிமாற்றம் ஆகும் என்பதாக நீதிமன்றம் வரைந்துள்ளது.

பரிமாற்றத்தில் இருவர் தங்களுக்குரிய, உடைமை உரிமைகளை மாற்றிக்கொள்கிறார்கள். இந்த வகையில் இது பாகப் பிரிவினையிலிருந்து வேறுபட்டதாகும். எனவே, 118ஆவது பிரிவு, பாகப் பிரிவினைக்குப் பொருந்தாது.

பரிமாற்றத்திற்கும், பாகப்பிரிவினைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்

பரிமாற்றத்தில், இருவர் தங்களுக்குரிய சொத்துரிமைகளை ஒருவருக்கொருவர் மாற்றிக் கொள்கிறார்கள். இவை இரண்டும் வெவ்வேறு சொத்துகளாகும். ஆனால், பாகப்பிரிவினை என்பது, தாங்கள் பொதுவாக அனுபவித்து வந்த சொத்தினைக் கூட்டுரிமையர் பிரித்துக்கொள்ளும் ஓர் ஏற்பாடேயாகும்.

பரிமாற்றத்தில் மாற்றப்படும் சொத்துகள், தரப்பினரின் தனிப்பட்ட முழு உரிமைச்சொத்துகளாகும் (Exclusive properties). எனவே, மாற்றப்படுவதற்குமுன், மற்றவர் சொத்தில் எவ்வித நலனும் பெற்றிருப்பதில்லை. ஆனால், பாகப்பிரிவினையில் பிரிக்கப் படும் சொத்து, தரப்பினர் யாவரும் பொதுவாக அனுபவித்து வந்த சொத்தாகும். கொடுக்கும் பாகம் பிரிக்கப்படுவதற்கு முன், தனிப்பட்ட முழு உரிமை இருப்பதில்லை. தங்களுடைய பங்கிற்காகப் பொதுச் சொத்தில் தனித்தனிப் பாகங்களைப் பெறுகின்றனர்.

பரிமாற்றம் என்பது, தரப்பினர்களிடையே எழும் ஒப்பந்தத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டது. ஆனால், பாகப்பிரிவினையோ சொத்தின் கிளை நலனாகும் (கியாவுன்னிசா எதிர் முபாரக் உன்னிசா 2. C.W.N. 91).

பாகப்பிரிவினையைப் போலவே, குடும்ப ஏற்பாடும் (Family settlement) பரிமாற்றம் ஆகாது (ராம் கோபால் எதிர் துளசிராம் 51 அலகாபாத், 79. F.B.). ஏனெனில் குடும்ப ஏற்பாடு, குடும்பச் சொத்துச் சீர்குலையாமல் இருப்பதற்காகவோ, குடும்பத்தில் நன்மை, காப்பு இவற்றைக் கருதியோ, தம்முள் வரையறுக்கப் படாத உரிமைகளையுடைய உறவினர், அல்லது கூட்டுக் குடும்பத் தினர் தம்முள் செய்துகொள்ளும் ஏற்பாடாகும். ஒரு மனைவி, தனது வாழ்நாட்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் நிலத்தினை மறு பயனாகக் கொண்டு, தனது எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவியைக் கைவிடுதல் பரிமாற்றம் ஆகாது. ஏனென்றால், எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவியைச் சட்டப்படி மாற்ற முடியாது (மாடம் பிள்ளை எதிர் பத்ரகாளி, 45 சென்னை, 612, F.B.).

பரிமாற்றத்தை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது (Exchange How Effected)

விற்பனையை எவ்வாறு ஏற்படுத்த முடியுமோ, அவ்வாறே பரிமாற்றத்தையும் ஏற்படுத்தலாம் என்பதாக, 118ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி கூறுகின்றது. அதாவது, 54ஆவது பிரிவில் விற்பனையைக் குறித்துக் கூறப்படும் சட்ட விதிகள் அனைத்தும் பரிமாற்றத்திற்கும் பொருந்தும். ரூ.100-க்கு அதிகமாக மதிப்புக் கொண்டவற்றைப் பதிவு ஆவணம் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த வேண்டும். அசைவியல் சொத்துகளைப் பொறுத்தவரையில் சுவாதீன ஒப்படைப்புமூலம் ஏற்படுத்தலாம்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 6ஆவது அதிகாரத்தின் தலைப்பில், மாற்றப்படும் சொத்தின் தன்மையைக் குறித்து எதுவும் கூறவில்லை. அதாவது மாற்றப்படக்கூடிய சொத்து அசையாச் சொத்தாக இருக்க வேண்டுமா அல்லது அசைவியல் சொத்தாக இருக்க வேண்டுமா என்று எதுவும் கூறவில்லை. ஆனால், விற்பனை அடைமானம் பொறுத்த வரையில் அசையாச் சொத்தின் விற்பனை, அசையாச் சொத்தின் அடைமானம் என்று சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன. பரிமாற்றம், கொடை போன்றவற்றைக் குறித்த தலைப்புச், சொத்தின் இயல் பைக் குறிப்பாக எதுவும் கூறாததால், இவற்றைக் குறித்த சட்ட விதிகள் அசையாச் சொத்து, அசைவியல் சொத்து ஆகிய இரண் டிற்கும் பொருந்தும் என்று எடுத்துக் கொள்ளலாம்.

சொத்தினை இழந்தவருக்குரிய உரிமை

பரிமாற்றில் மாற்றப்பட்ட சொத்தினை அல்லது அதன் ஒரு பகுதியினை உரிமை மூலத்தின் குறைபாட்டினால், இழக்க நேரிடும்.

போது (மாறுபட்ட எண்ணம் தரப்பினர்களின் பேரங்களிலிருந்து வெளிப்படாதபோது), சொத்தினை இழந்த தரப்பினரோ, அல்லது அவர்மூலம் உரிமை கோருபவரோ இழப்பீடு கோரலாம். அல்லது மாற்றப்பட்ட சொத்து, இன்னமும் மாற்றியவரிடம், அல்லது அவரது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதியிடம் இருந்தால், சொத்தினைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். அல்லது மறுபயனுக்கல்லாமல் மாற்றப்பட்டிருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் பெற்றிருந்தால் திரும்பச் சொத்தினைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். இதனை 119ஆவது பிரிவு எடுத்துரைக்கிறது. எனவே, மாற்றப்படும் சொத்தின் உரிமை மூலத்திற்கு உத்தரவாதம் உண்டு என்பது, இப் பிரிவிலிருந்து உட்கிடையாக உணரலாம். 118ஆவது பிரிவின்படி, சொத்தினை இழந்தவருக்கு இரு பரிகாரங்கள் உண்டு.

1. இழந்த சொத்திற்காக இழப்பீடு கோரலாம். அல்லது,
2. ஒப்பந்தத்தினை முறித்துக் கொண்டு மாற்றப்பட்ட தமது சொத்தினைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

ஆனால், மாற்றப்பட்ட அவரது சொத்தானது, இன்னமும் உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமோ, அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடமிருந்து இலவசமாகப் பெற்றவரிடமோ இருக்கும்போதுதான், சொத்தினைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ள இயலும். சொத்தானது, மறுபயனுக்காக வேறொருவரிடம் மாற்றப்பட்டிருந்தால் திரும்பப் பெற முடியாது. சொத்தினைத் திரும்பப் பெறும் உரிமையைச் சொத்தினை இழந்த தரப்பினர் மட்டுமன்றி, அவரிடமிருந்து பின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரும் கோரலாம். ஆனால், இத்தகைய உரிமைகள் தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாத போதுதான் கிடைக்கும்.

119ஆவது பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் திருத்தப்பட்டுள்ளது. திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன், சொத்தினை இழந்தவருக்கு மட்டுமே பரிகாரம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தது. திருத்தச் சட்டத்திற்குப் பின்னர், அவரிடமிருந்து பின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களும் பரிகாரம் பெறலாம். அடுத்து, சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, 119ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் பரிகாரங்களை நல்லெண்ணத்துடன், மறுபயனுடன் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராகப் பெற முடியாது.

பரிமாற்றத்தின் தரப்பினருக்குள்ள உரிமைகளும், பொறுப்புகளும்

120ஆவது பிரிவு, தரப்பினரின் உரிமைகளையும், பொறுப்புகளையும்பற்றிக் கூறும்போது, இவை விற்பனையில் வாங்குபவருக்கும்

விற்பவருக்கும் உள்ள உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் போன்றன என்று கூறுகிறது. எனவே, பரிமாற்றத்தின் தரப்பினருக்குள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 55ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வற்றைப் போன்றவை. தரப்பினர் ஒவ்வொருவரும், மற்றவருக்கு வாங்குபவர், விற்பவர் என்ற நிலைகளில் உள்ளவர்கள் ஆவர். அசைவியல் சொத்துகளைப் பொறுத்தவரையில் இந்தியப் பொருள் களின் விற்பனைச் சட்டம் பொருந்தும்.

பணத்தின் பரிமாற்றம்

மாற்றப்படுபவை பணமாக இருக்கும்போது, கொடுக்கப்படும் பணத்தின் உண்மையைக் குறித்து, உத்தரவாதம் கொடுக் கின்றனர் என்பதாக 121ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. எனவே, கொடுக் கப்படுவன கள்ளக் கையெழுத்திட்ட ஒன்ருகவோ, கள்ள நாணய மாகவோ இருப்பின், பணத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். எடுத்துக்காட்டு : A என்பவர், B அளிக்கும் நூறு ரூபாய் நோட் டுக்காக, அதன் மதிப்பிற்கு வெள்ளி நாணயங்களை அளிக்கிறார். கொடுக்கப்பட்ட நூறு ரூபாய் நோட்டுக் கள்ள நோட்டாக இருப்பின், A, தன் பணத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

அரசின் நாணயங்கள், கரன்சி முதலியவை பொருள் (goods) ஆகா. பணமாகும். எனவே, இவற்றுக்குப் பணம் கொடுப்பது, பரிமாற்றம் ஆகும். ஏனெனில் மாற்றப்படுபவை இரண்டும் பண மாகும்.

3. கொடைகள்

கொடையின் முக்கியக் கூறுகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள உரிமை மாற்றங்களுள் கொடையும் (gift) ஒன்று. இது பிரிவு 122-ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இப் பிரிவின்படி, அப்போதிருக்கும் குறிப்பிட்ட அசையும் பொருள் அல்லது அசையாப் பொருளை மறு பயனின்றித் தாமாகவே ஒருவர் மற்றொருவருக்கு மாற்றுதல் கொடையாகும். இது மாற்றம் பெறுபவராலோ, அல்லது அவர் சார்பாகவோ ஏற்கப்படவேண்டும். இதனை அளிப்பவர் 'கொடை அளிப்பவர்', அல்லது கொடையாளி (Donor) ஆவார். இதனைப் பெறுபவர் 'கொடை பெறுபவர்' (Donee) ஆவார். கொடைகளில், வாழ்வோரிடையே கொடை, இறக்கும் தறுவாய்க் கொடை, உயில் வழிக் கொடை எனப் பல வகை உண்டு. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 122-ல் கூறப்படுவது வாழ்வோரிடைக் கொடையே (Gifts intervivos) யாகும்.

பிரிவு 122-ன் விளக்கத்திலிருந்து, ஒவ்வொரு கொடையிலும் கீழ்க்கண்ட சிறப்பியல்புகள் இருக்கவேண்டும் என்பது தெளிவாகிறது. அவை, (1) கொடை அளிப்பவர், கொடை பெறுபவர் என்ற இருவர் இருக்கவேண்டும். (2) உடைமையுரிமை ஒன்று ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு மாற்றப்படுவதாக இருக்க வேண்டும். (3) அத்தகைய உடைமை உரிமை மாற்றம் இருக்கக் கூடிய ஓர் அசையும் பொருள், அல்லது அசையாப் பொருளைக் குறித்து இருக்கவேண்டும். (4) உரிமை மாற்றம் தாமாகக் (தன்னிச்சையாக) கொடுக்கப்படுவதாக இருத்தல்வேண்டும். (5) உரிமை மாற்றம் மறு பயனின்றிச் செய்யப்படுவதாக இருக்கவேண்டும். (6) மாற்றத்தினைப் பெறுபவர் அதனை ஏற்கவேண்டும் என்பன.

கொடையை ஏற்படுத்துதல்

கொடை அளிப்பவர், கொடைபொறுபவர்

முதல் கூற்றின்படி ஒவ்வொரு கொடையிலும் கொடை அளிப்பவர், கொடை பெறுபவர் என்ற இருவர் இருத்தல் வேண்டும். உரிமை வயதும் உரிமை மாற்றத்தின் இயல்பும் அறிந்த எவரும் கொடையளிப்பவராக இருக்கலாம். ஓர் ஒப்பந்தத்தில்,

இறங்க முடியாத மைனர், கொடையை அளிக்கமுடியாது. அவ்வாறு அளித்தால், அஃது இல்லாநிலையது ஆகிவிடும். கொடை பெறுபவரைப் பொறுத்த மட்டில், அவர் இன்னார் என்று அறியப்படுவராக இருக்கவேண்டும். ஒப்பந்தம் ஒன்றில் இறங்க முடியாத ஒருவர் சார்பாக மற்றொருவர் கொடையை ஏற்கலாம். எனவே, மைனர் ஒரு கொடையைப் பெறுபவராக இருக்கமுடியும். ஆனால், அத்தகைய கொடை, பொருட்பிணை கொண்டதாக இருப்பின், அவர் மைனராக இருக்கும் வரையில் அவருக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியாது. உரிமை வயது, அடைந்தவுடன் கொடையைப் பெற்றவர், அதனை நிறைவேற்றலாம். அல்லது கொடையைத் தள்ளிவிடலாம்.

122ஆவது பிரிவின்படி, கொடையை ஒருவர் சார்பாக மற்றொருவர் பெற்றுக் கொள்ளலாம். ஆகவே, தாயின் கருவில் உள்ள குழந்தைபேரில் ஒரு கொடையை ஏற்படுத்த முடியும். கொடையின்போது, கொடை பெறுபவர் உயிருடன் இருக்க வேண்டும். கொடையின்போது இறந்தவர் சார்பாக இன்னொருவர் கொடையைப் பெறமுடியாது. கொடையைப் பெறுபவர், குறிப்பிட்டு அறியப்படுவராக இருக்கவேண்டும் என்பதை முன்னரே பார்த்தோம். எனவே, பொதுமக்களோ, அல்லது பதிவு செய்யப்படாத சங்கமோ கொடை பெறுபவர் ஆகார்.

உடைமையுரிமை மாற்றம்

அடுத்தபடியாக ஒவ்வொரு கொடையிலும், உடைமையுரிமையொன்று மாற்றப்படுவதாக இருக்கவேண்டும். ஒருவர், தம் சொத்தின் உடைமை முழுவதையும் இன்னொருவருக்குத் தர வேண்டும். அவ்வாறு தராதவரை அது கொடையாகாது.

கொடையின் கருப்பொருள்

கொடையின் கருப்பொருள், இருக்கக்கூடிய அசையாப் பொருள், அல்லது அசைபொருளைக் குறித்து அமைதல்வேண்டும். மேலும், 6ஆவது பிரிவின்படி, அது மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தாக இருப்பது அவசியம். அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்தினை மட்டுமே கொடையாக அளிக்கமுடியும். இல்லாத சொத்தை அளிக்க முடியாது. எதிர்காலச் சொத்தினைக் கொடையாக உரிமை மாற்றம் செய்ய இயலாது. 124ஆவது பிரிவு, ஒரு கொடையானது அப்போது இருக்கும் சொத்தினையும் எதிர்காலச் சொத்தினையும் கொண்டிருப்பின். பின்னது குறித்து அது செல்லாததாகும் என்று கூறுகின்றது. எதிர்காலச் சொத்துப்பற்றிய உரிமை மாற்றமானது, மறுபயனுடன் கூடியதாக இருப்பின், எதிர்காலத்தில் அச் சொத்து வந்து சேரும்போது அதற்கு எதிராக நிறைவேற்றலாம். ஆனால்,

கொடை என்பது, மறுபயனுடன் செய்யப்படுவதன்று. எனவே, இதனைக் குறித்த ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற முடியாது. எனவே தான், எதிர்காலச் சொத்தினைக் குறித்த கொடை ஏற்றுக் கொள்ளப்படுவதில்லை.

தன்னிச்சையாகக் கொடுக்கப்படல்

கொடை, அதனை அளிப்பவரால் மனமுவந்து, விருப்புடன் தாமாகக் கொடுக்கப்படும் ஒன்று. எனவே, அது தன்னிச்சையுடன் எவரது தூண்டுதலும் பயமுறுத்தலும் வற்புறுத்தலும் இன்றிக் கொடுக்கப்படவேண்டும். கொடை அளிப்பவர், தாம் செய்யப் போவதை அறிந்து செயல் பட்டிருக்கவேண்டும். ஆவணத்தின் முழு விவரத்தினையும் அவர் அறிந்திருக்கவேண்டும்.

மறுபயனற்ற உரிமை மாற்றம்

அடுத்து, ஒவ்வொரு கொடையும் மறுபயனின்றிக் கொடுக்கப் படுவதாக இருக்கவேண்டும். ~~அவ்வாறு~~ இருப்பின், அது விற்பனை ஆகிவிடும். 'மறுபயன்' என்ற சொல் இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் பயன்படுத்தப்படும் பொருளிலேயே இங்கும் அமைந்துள்ளது. உரிமை மாற்றம் செய்பவருடைய கடனைத் தீர்ப்பதாகக் கூறப் படும் உறுதியுரை, ஒரு நல்ல மதிப்புடைய மறுபயனாகும். எனவே, உரிமை மாற்றம் செய்பவருடைய கடன்களைத் தீர்க்க உறுதியுரை கூறப்பட்டு, அதன் பொருட்டுச் சொத்து ஒன்று மாற்றப்படுமானால், அதனைக் கொடை என்று கொள்ள முடியாது (அனுருத் எதிர் இலட்சுமி, A.I.R. 1928 அலகாபாத், 500). மறுபயன் என்பது, மதிப் புடை மறுபயனாகும். அதாவது, பணம் அல்லது பண மதிப்புக் கொண்டதாகும். ஆகவே, கொடை அளிப்பவரின் ஆன்ம நலத் திற்குச் செய்யப்படுவதற்கு ஈடாக உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவது மறுபயனின்றிச் செய்யப்படுவதேயாகும். அதனைக் கொடையாகக் கொள்ளலாம் (தேவிசரண் எதிர் நந்தலால், A.I.R. 1929 பாட்னா, 591). கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்வதற்காகவோ, அல்லது தாமதப்படுத்துவதற்காகவோ சொத்துக் கொடையாக கொடுக்கப்படின், அவ்வாறு ஏமாற்றப்பட்டவர்களின் விருப்பப்படி அது தவிர்க்கத்தக்கது (பிரிவு 53). கொடை சட்டப்படி முடிந்த ஒன்றாக இருக்கவேண்டும். தரப்பினர்கள் நெருங்கிய உறவினராக இருந்து, அன்பினாலும் பாசத்தினாலும் கொடுக்கப்படுவதாக ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டுப் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலன்றி, கொடைக்கான ஒப்பந்தம் இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டப்படி இல்லா நிலையது ஆகும். கொடை முடிவுறாது இருப்பின், நீதிமன்றம் ஒருவரை அதனை நிறைவேற்றுமாறு வற்புறுத்தாது (எலிசன் எதிர் எலிசன், (1802) 6 Ves. 656).

கொடை பெறுபவரின் ஏற்பு

கொடை, கொடை பெறுபவரால் ஏற்கப்பட வேண்டும். கொடை பெறுபவரின் சார்பாகவும் மற்றவரால் அஃது ஏற்கப்படலாம் அவ்வாறு ஏற்பது உடனடியாகச் செய்யப்படவேண்டியதில்லை. ஆனால், கொடுப்பவரின் வாழ்நாட்களுக்குள் அஃது ஏற்கப்பட வேண்டும்; அல்லது அவர் கொடுக்கும் நிலையில் இருக்கும்வரை ஏற்கப்படவேண்டும். அவ்வாறு ஏற்பதற்கு முன், கொடுப்பவரோ அல்லது பெறுபவரோ இறந்துவிட்டால், கொடை இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். அவரது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதி, பெறுபவரின் இறப்பிற்குப் பிறகு கோர முடியாது. ஏற்பினை வெளிப்படையான வார்த்தைகள்மூலம் உணர்த்தலாம்; அல்லது பெறுபவரின் நடத்தையிலிருந்து அனுமானிக்கலாம். கொடையைப் பெறுபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறுதலோ, அல்லது கொடையை அளிப்பவர் கொடை ஆவணத்தை அளித்தலோ ஏற்பினைக் குறிக்கும் செயல்களாகும்.

கொடையை ஏற்பது ஆவணம் இயற்றிய பிறகு செய்யப்பட வேண்டிய ஒன்று. ஆவணம் நிறைவேறுவதற்கு முன் நடக்கும் பேச்சு வார்த்தைகளோ, அல்லது மற்றச் செயல்களோ ஏற்பு ஆகா. ஏற்பினை உட்கிடையாகவும் வெளிப்படுத்தலாம். ஆனால், கொடையைப் பெறுபவர் ஏற்றுக்கொண்டார் என்பதை மெய்ப்பிக்கக்கூடிய தெளிவான செயல்கள் இருக்கவேண்டும். இவை வழக்கின் சூழ்நிலைகளையும் விவரங்களையும் பொறுத்தன.

அடுத்துக் கொடை ஒன்று, எப்போது முழுமை பெறுகின்றது என்பதைப் பார்ப்போம். கல்யாணசுந்தரம் எதிர் கருப்ப மூப்பனார் (50 சென்னை, 103 P.C.) என்ற வழக்கில் பிரிவி கௌன்சில், கொடை பெறுபவரால் எப்போது ஏற்கப்படுகின்றதோ, அப்போது கொடை முழுமை பெறுகிறது என்று கூறியுள்ளது. பதிவு செய்தல், அசையாப் பொருளின் கொடையை நிறைவேற்றுவதற்குத் தேவையானது என்றாலும், பதிவு செய்யப்படும்வரை கொடையை நிறுத்தி வைப்பதில்லை. பதிவு செய்தல், கொடை அளிப்பவரின் இசைவைப் பொறுத்ததன்று. அது கொடை அளிப்பவரால், அல்லது அவரது சார்பாக இயற்றப்பட்டுக் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளால் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பட்டு, அதில் அக்கறை கொண்டுள்ளவரால் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் சமர்ப்பிக்கப்படும்போது சட்டப்படி நியமிக்கப்பட்டுள்ள அலுவலரினால் செய்யப்படக் கூடிய ஒன்று. கொடையை அளிப்பவரின் இறப்போ, அல்லது வெளிப்படையான மறு~~த்தலோ~~, மற்ற நிபந்தனைகள் நிறைவேறி யிருக்கும்போது, பதிவினை மறுக்கும் காரணம் ஆகாது என்றும்

உரைத்துள்ளது. கொடை, அதனைக் கொடுப்பவரின் வாழ்நாள்களுக்குள் ஏற்கப்பட வேண்டும். அவரது வாழ்நாள்களுக்குள் பதிவு செய்யப்படவேண்டும் என்பதாக இப் பிரிவு கூறவில்லை. எனவே, கொடையை அளிப்பவரின் இறப்பிற்குப்பின், பதிவு செய்யப் படுவது செல்லாது என்பது தவறு.

கொடையைப் பெறுபவர் வயது, அல்லது வேறுகாரணங்களால் தமது இசைவைத் தெரிவிக்க முடியாமல் இருக்கும்போது, அவர் சார்பாகத் தகுதி பெற்றோரால் ஏற்கப்படலாம். மேற்கோளாக, கடவுளின் சார்பாகப் பூசாரி போன்றோரால் ஏற்கப் படலாம். இதைப்போலவே, தமது ஒரு மைனரின் சார்பாகக் காப்பாளரால் ஏற்கப்படலாம்.

கொடையைச் செயல்படுத்துதல்

கொடையொன்று, அதனை ஏற்பதன்மூலம்தான் முழுமை பெறுகிறது என்றாலும், அதனைப் பிரிவு 123-ன்படிதான் செயல் படுத்தமுடியும். கொடை ஒன்றினை எவ்வாறு செயல்படுத்தலாம் என்பதை 123ஆவது பிரிவு கூறுகின்றது. அசையாச் சொத்தினைப் பொறுத்தமட்டில் அதனைப் பதிவு ஆவணம்மூலமாகவே ஒரு கொடையைச் செயல்படுத்தமுடியும். அதில் கொடை அளிப்பவராலோ, அல்லது அவர் சார்பாக மற்றொருவராலோ கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்கவேண்டும். மேலும், குறைந்தது இருவரால் அது சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பட்டிருக்கவேண்டும். அசையும் பொருளைப் பொறுத்தமட்டில், உரிமை மாற்றத்தினை மேலே கூறப்பட்டப்படி பதிவு ஆவணத்தின்வழியாகவோ, அல்லது ஒப்படைப்பு (delivery) வழியாகவோ செயற்படுத்தலாம். விற்கப்படும் பொருள்களை ஒப்படைப்பதுபோலக் கொடையிலும் ஒப்படைக்கலாம். அதாவது, அசையாப் பொருளைப் பொறுத்த மட்டில் பதிவு ஆவணத்தின்மூலம் மட்டுமே செயல்படுத்த வேண்டும். அசையும் பொருளைப் பொறுத்தமட்டில் பதிவு ஆவணம் அல்லது ஒப்படைப்பு என்ற இரு வழிகளில் ஒன்றில் செயல்படுத்தலாம்.

தெய்வங்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் கொடைகளைப்பற்றி ஒருமித்த கருத்து இல்லை. அவை சட்டப்படியான நபர்கள் (Juristic Person) என்றாலும் அவற்றிற்கான கொடைகளைப் பதிவு ஆவணம் ஒன்றினாலேயே ஏற்படுத்தவேண்டுமா என்பதைப்பற்றிய கருத்து வேறுபாடுகள் நிலவுகின்றன. சில வழக்குகளில் கடவுள் சிலை (Idols) உயிருள்ள நபர் அல்ல என்பதால், அவற்றிற்காக அர்ப்பணிக்கபடும் சொத்து 'உரிமை மாற்றம்' ஆகாது என்றும், எனவே,

அவை எழுதப்படவேண்டியதில்லை; அல்லது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 123ஆவது பிரிவின்படி பதிவு செய்யப்படவேண்டியதில்லை என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது (இராமலிங்கம் எதிர் சிவசிதம்பரம், (1919) 42 சென்னை, 440); [நரசிம்மசாமி எதிர் வெங்கடலிங்கம், (1927) 50 சென்னை, 687 (F.B.)]; (இராம்குமார் எதிர் வருமான வரி அதிகாரி, A.I.R. 1966 அலகாபாத், 100). சில வழக்குகள் இதற்கு மாறாகவும் கூறப்பட்டுள்ளன (சாகுத்பேகம் எதிர் ஸ்ரீ தாகூர்ஜி, A.I.R. 1931 ஔத் 19); பிரேந்திர குஸ்ரி பிரசாத் எதிர் பாபுரியா சரஸ்வதி குயுர், (A.I.R. 1934 பாட்னா, 612). சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் வாழ்வோரிடையேயான உரிமை மாற்றங்கள்பற்றிக் கூறுகின்றது (பிரிவு 5). எனவே, கடவுள் சிலைக்கான கொடை, இச் சட்டத்தின்கீழ் வருவதில்லை. கொடையை அளிப்பவரே பதிவு செய்யவேண்டும் என்பதில்லை. மேலும், அவர் வாழ் நாள்களிலேயே பதிவு செய்யவேண்டும் என்பதில்லை. ஒரு வழக்கில் ஒருவர், தம் மனைவியின் பெயரில் கொடையாவணம் இயற்றினார். பிறகு, சிறிது நாட்கள் கழித்து இறந்துவிட்டார். மனைவியால் பின்னர், அது பதிவு செய்யப்பட்டது. இப் பிரிவின்படி அது செல்லும் என்பதாகத் தீர்ப்புக் கூறப்பட்டுள்ளது (பாபோதோஷ் எதிர் சுலைமான், 33 கல்கத்தா, 584). கொடை எழுதப்பட்ட தேதியிலிருந்தே அமலுக்குவரும். பதிவு செய்யப்படும் நாளிலிருந்து அன்று.

எதிர்காலச் சொத்துகள்பற்றிய கொடை

(~~பிரிவு 124~~): சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் 122ஆவது பிரிவு கொடை என்பதைப்பற்றி விளக்கம் கொடுக்கிறது. அதன் சொத்து, அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்தாக இருக்கவேண்டும். அப்போது இல்லாத சொத்தாக இருக்கக்கூடாது. எனவே, எதிர் காலத்தில் கிடைக்கக்கூடிய சொத்தைக் கொடையாக அளிக்கமுடியாது. கொடையொன்று அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்து, மற்றும் எதிர்காலச் சொத்து இரண்டையும் கொண்டிருந்தால், பின்னது குறித்து இல்லா நிலையது ஆகும் என்று 124ஆவது பிரிவு கூறுகின்றது. எனவே, ஒருவர் தமக்கு அப்போது கிடைக்கக்கூடிய எல்லாச் சொத்துகளையும், பிற்காலத்தில் பெறப்போகும் சொத்துகளையும் கொடையாக அளித்தால், அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்துகளைக் குறித்து மட்டும் கொடை செல்லும். பின்னர், பெற விருக்கும் சொத்துகளைப் பொறுத்தமட்டில் கொடை செல்லாது. எதிர் காலத்தில் கிடைக்கக்கூடிய சொத்தின் கொடை என்பது வெறும் வாக்குறுதியேயாகும். அதனை நிறைவேற்ற முடியாது. எனவே, அஃது இல்லா நிலையது ஆகும். கொடை

ஒன்று வாக்குறுதியாக இருக்கும்போது, அது முடிவு பெறாத ஒன்றாகும். அதை நிறைவேற்றுமாறு நீதிமன்றங்கள் ஒருவரை வற்புறுத்தலாகாது.

பலருக்குக் கொடுக்கப்படும் கொடை

(~~பிரிவு 125~~): கொடையொன்று பலருக்கு அளிக்கப்பட்டால் ஒவ்வொருவரும் தனித் தனிப்பங்குகளைப் பொதுவாக அனுபவிப்பர். சொத்து, பொதுநிலச் சொத்துரிமையாக (Tenants in common) அவரிடம் இருக்கும். அவ்வாறு கொடையொன்று பலருக்கு அளிக்கப்படும்போது, யாராவது ஒருவர் ஏற்க மறுத்தால், அப் பங்கினைக் குறித்துக் கொடை இல்லா நிலையது ஆகும். 125ஆவது பிரிவின்படி கொடையொன்று கொடை பெறுபவருக்குத் தனிப் பட்ட முறையில் அளிக்கப்படுவது, ஒருவர் ஏற்காதபோது முழு வதையும் பெறமுடியாது. அப் பங்குமட்டும் இல்லா நிலையது ஆகும். ஆங்கிலச் சட்டம் இதற்கு மாறான விதியைக் கொண் டுள்ளது. சொத்து ஒன்று இருவருக்குக் கூட்டாக அளிக்கப்படும் போது, ஒருவர் ஏற்று மற்றொருவர் ஏற்காதபோது, அவரே முழு வதையும் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

கொடையை நிறுத்திவைத்தல் அல்லது முறித்தல்

கொடையை எப்போது நிறுத்திவைக்கலாம் அல்லது மறுதளிக்க லாம்.

~~பிரிவு 126~~: 126ஆவது பிரிவு, எந்தச் சூழ்நிலைகளில் கொடை ஒன்றினை நிறுத்தி வைக்கலாம் அல்லது மறுதளிக்கலாம் என்பதைக் கூறுகிறது. முதலாவது, தரப்பினருக்குள் இதுகுறித்து ஒப்பந்தம் இருக்கும்போது, இரண்டாவது, ஏதாவது ஒரு காரணம் குறித்து ஒப்பந்தம் ஒன்றினை முறிக்கமுடியும்போது, இந்த இரு சூழ்நிலைகள் தவிர, வேறு சூழ்நிலைகளில் கொடை ஒன்றினை முறிக்க முடியாது. இச் சட்ட விதியைத்தான் இப்பிரிவு கூறுகிறது. நான்காவது பத்தி, இவ்வாறு கொடையை நிறுத்தலோ, அல்லது முறித்தலோ, மறுபயனுடன் அறிவிக்கையின்றிப் பெறும் உரிமை மாற்றம் பெறு பவர்களின் உரிமைகளைப் பாதிக்காது என்று கூறுகிறது.

ஒப்பந்தம் மூலம் கொடையை நிறுத்துதல் அல்லது முறித்தல்

கொடையை அளிப்பவரும், அதனைப் பெறுபவரும் கொடையை அளிப்பவரின் விருப்பத்தைப் பொறுத்து, அன்றிக் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெறும்போது, கொடை யொன்றினை நிறுத்தி வைக்கலாம்; அல்லது முறிக்கலாம் என்பதாக ஒப்புக் கொள்ளலாம் என்று முதலாவது பத்திக் கூறுகிறது. இச் சட்ட விதியைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனின், கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகள்

நிறைவேற்றப்படவேண்டும். (1) கொடையை அளிப்பவரும் அதைப் பெறுபவரும் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெறும் போது கொடையை நிறுத்தலாம்; அல்லது முறிக்கலாம் என்பதாக ஒப்புக்கொண்டிருக்க வேண்டும். (2) அத்தகைய நிகழ்ச்சி கொடை அளிப்பவரின் விருப்பத்தைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கக் கூடாது. (3) கொடையை அளிப்பவரும் பெறுபவரும் நிபந்தனையை, கொடையை ஏற்கும் போது ஒப்புக்கொண்டிருக்கவேண்டும். (4) நிபந்தனை யானது சட்டவிரோதமானதாகவோ, அல்லது முறை வழுவிய தாகவோ இருக்கக்கூடாது. கொடையின்கீழ்க் கொடுக்கப்படும் சொத்திற்கு அது முரணானதாக இருக்கக்கூடாது (சுப்பிரமணியன் எதிர் கன்னியம்மாள் A.I.R. 1953 திருவாங்கூர் கொச்சின், 115). 42ஆவது பிரிவின்படி, ஒருவர் தமது விருப்பத்தைப் பொறுத்து உரிமை மாற்றம் ஒன்றினை மறுதளிக்கலாம். ஆனால், 126ஆவது பிரிவின்படி, கொடையை விருப்பத்தின் அடிப்படையில் மறு தளிக்க முடியாது.

கொடை ஓர் உரிமை மாற்றமாகும். எனவே, இஃது இச் சட்டத்தின் 2ஆவது அத்தியாயத்தின் சட்ட விதிகளுக்கு உட் பட்டது. நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்ட கொடைகள் செல்லக் கூடியவையே. ஆனால், அந்த நிபந்தனைகள் முறையானவையாக இருக்கவேண்டும். 10, 11ஆவது பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு முரணானவையாக இருக்ககூடாது. கொடையும் நிபந்தனையும் தனித் தனி ஆவணங்களாக இருக்கலாம். ஆனால், அவை ஒரே சமயத்தில் இயற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவை ஒரே உரிமை மாற்றமாகக் கருதப்பட்டிருக்கவேண்டும். ஆதரவற்ற விதவை ஒருத்தி, தன் எல்லாச் சொத்துகளையும் ஒருவருக்குக் கொடையாகக் அளித்தாள் அவளது வாழ்நாள்கள் முழுவதும் அவள் காப்பாற்றப்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின்பேரில் அவர் கொடையை ஏற்றுக்கொண்டார். இரண்டு ஆவணங்களை ஒரு சேர வைத்துப் பொருள் காண வேண்டும். இதன்படி அவளைக் காப்பாற்றவேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்குக் கொடை உட்பட்டது. அவ்வாறு காப்பாற்ற மறுக்கும்போது கொடையை முறிக்கலாம் என்பதாகப் பூர்ணியா எதிர் மணியேந்திரநாத், A.I.R. 1968 அசாம், 50 என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

இப் பிரிவில் கூறப்பட்டிருக்கும் விதியை இத்துடன் இணைக்கப் பட்டிருக்கும் மேற்கோள்கள்மூலம் தெளிவாகப் புரிந்து கொள்ள லாம். (1) வயல் ஒன்றினை A என்பவர், B என்பவருக்கு அளிக்கிறார். அப்போதே B-ன் ஒப்புதலுடன் B-யோ அல்லது அவரது வாரிசு களோ A-க்கு முன் இறந்தால் வயலினைத் திரும்ப எடுத்துக்கொள்ள லாம் என்ற உரிமையைத் தன்னுடன் A பெற்றுக்கொள்கிறார்.

A-ன் வாழ்நாள்களிலேயே B வாரிசுகளின்றி இறந்து விடுகிறார். A,வயலினைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

2. A என்பவர், B என்பவருக்கு ரூபாய் ஒரு லட்சத்தை அளிக்கிறார். அப்போது B-ன் ஒப்புதலுடன் தன் விருப்பப்படி ரூ. 10,000ஐ இலட்சத்திலிருந்து எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமையைப் பெறுகிறார். ரூ.90,000 பொறுத்தவரை கொடை செல்லும். ரூ.10,000ஐப் பொறுத்தவரை இல்லா நிலையது ஆகும். அது A-யிடமே தொடர்ந்து இருக்கும்.

ஒப்பந்தத்தைப்போல் கொடையை முறித்தல்

126ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி, ஒப்பந்தம் ஒன்றினை முறிப்பது போல அதே காரணங்களுக்காக (மறுபயன் இல்லாத காரணத்தினால் அல்ல) முறிக்கலாம் என்று கூறுகிறது. கொடை என்பது மறுபயனின்றி ஏற்படுத்தப்படும் உரிமை மாற்றம் ஆகும். எனவே, இந்தக் காரணத்தினால் அன்று. எந்தெந்தக் காரணங்களினால் ஒப்பந்தம் ஒன்றினை முறிக்கலாம் என்பதை இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 19ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. ஒப்பந்தம் ஒன்று வலுக்கட்டாயம், தகாநிலை வற்புறுத்தல், மோசடி, அல்லது திரித்துக் காட்டுதல் ஆகிய காரணங்கள் ஒன்றினால் ஏற்பட்டிருந்தால், அவ்வாறு அதற்கு ஒப்புதல் கொடுத்தவரின் விருப்புரிமையைப் பொறுத்துத் தவிர்க்கத் தக்கதாகும். என்வே, ஒரு கொடையானது, ஒரு தள்ளாத கிழவியினால் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது அக் கொடையானது, அவளது முழு விருப்பத்தினால் எத்தகைய கட்டாயம், வற்புறுத்தல் இன்றித் தாமாக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என்பதையும், அக் கிழவி ஆவணத்தின் வாசகங்களை முழுவதும் அறிந்திருந்தாள் என்பதையும் மெய்ப்பிக்கும் பொறுப்புக் கொடையைப் பெற்றவரின்மேல் இருக்கும். மேலே குறிப்பிட்ட காரணங்கள் அன்றித் தம் விருப்பம் போலக் கொடை அளித்தவர் கொடையை முறிக்கமுடியாது.

கொடை ஒன்றினைக் கொடையை அளிப்பவர் முறிக்கலாம். அல்லது அவ் வுரிமை அவரது இறப்பிற்குப் பின்னரும் இருக்குமாயின் அவரது சட்டப் பூர்வ வாரிசுகளும் முறிக்கலாம். ஆனால், அது வழக்குத் தொடருமட்டுமான உரிமையாயின், அதனைக் கொடை அளிப்பவர் உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது.

பொருட்பிணைக் கொடை
(Onerous Gift)

பிரிவு 127: சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 127ஆவது பிரிவு, பொருட்பிணைக் கொடையைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இப்

பிரிவின் முதலாவது பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ள சட்டக் கொள்கை என்னவெனில், ஓர் உரிமை மாற்றத்தின் பயனைப் பெறுவோர், அதில் கண்டுள்ள சுமைகளையும் ஏற்கவேண்டும் என்பதே (Qui sensit commodum debet et sentire onus) உரிமை மாற்றத்தில் உள்ள பயனைமட்டும் பெற்றுக்கொண்டுவிட்டுச் சுமையைத் (கடப் பாட்டினைத்) தள்ளிவிடக் கூடாது. இஃது இச் சட்டத்தின் 35ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள 'தேர்ந்து கொளல்' கோட் பாட்டினைப் போன்றது. எனவே, ஒரு கொடையானது, பல பொருள்களைக் கொண்டிருந்து அவற்றில் சில கடப்பாடுகளையும் கொண்டிருக்கும்போது, கொடையைப் பெற இருப்பவர் ஒன்று எல்லாக் கொடையையும் முழுமையாக ஏற்கவோ, அல்லது எல்லா வற்றையும் தள்ளிவிடவோ (தேர்ந்து கொள்ள) விடப்படுகின்றார். ஏற்பதாக இருப்பின், எல்லாவற்றையும் ஏற்கவேண்டும். இல்லை யெனின், எல்லாவற்றையும் தள்ளி விடவேண்டும். பயனுள்ள சில கொடைகளை மட்டும் ஏற்றுக்கொண்டு, சுமையுள்ள சில கொடை களைத் தள்ளி விடமுடியாது. இச் சட்ட விதியைத்தான் 127ஆவது பிரிவின் முதலாவது பத்தி கூறுகின்றது. இப் பிரிவின் முதல் பத்தியின்படி ஒருவருக்கு உரிமை மாற்றம் ஒன்றின்கீழ்க் கொடை யானது பல பொருள்களைக் கொண்டிருந்து, அவற்றில் சில சுமை யுடனும் மற்றவை அல்லாமலும் இருக்கும்போது, கொடை பெறுவர் அவற்றை முழுமையாக ஏற்றாலொழிய எதையும் பெற முடியாது. இதன்படி, பல பொருள்கள் ஒரே உரிமை மாற்றத்தின் கொடையாகக் கொடுக்கப்படுவது இன்றியமையாதது. அவற்றில் சிலமட்டும் கடப்பாடுகளைக் கொண்டிருக்கவேண்டும். ஆனால், பல பொருள்கள் வெவ்வேறு உரிமை மாற்றங்களின்கீழ்க் கொடுக்கப் படும்போது, இவ்விதி பொருந்தாது. ஏனெனில், ஒவ்வொன்றும் தனித்தனியானவை. ஒரே உரிமை மாற்றத்தின்கீழ்ப் பல பொருள்கள் கொடுக்கப்படும்பேதுதான் இவ்விதி பொருந்தும். இதனை இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள மேற்கோள் தெளிவாக விளக்கும்.

A, செழிப்பான X என்ற ஒரு கூட்டுத் தொழிற் கழகத்தில் பங்குகள் கொண்டிருக்கிறார். சிரமநிலையில் உள்ள Y என்ற ஒரு கூட்டுத் தொழிற் கழகத்திலும் அவர் பங்குகள் கொண்டிருக்கிறார். Y-லுள்ள பங்குகள்பற்றிச் சிரமமான சூழ்நிலைகள் தோன்ற இருக் கின்றன. A, கூட்டுத் தொழிற் கழகத்தில் இருக்கும் எல்லாப் பங்கு களையும் B-க்கு அளிக்கிறார். Y-யிலுள்ள பங்குகளை ஏற்க B, மறுக் கிறார். X-லுள்ள பங்குகளை அவர் பெறமுடியாது.

உயில்களைப்பற்றிய இதைப்போன்ற விதி, இந்திய இறங் குரிமைச் சட்டத்தில் 122ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது.

127ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி, ஒருவருக்கு இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தனித்தனி உரிமை மாற்றங்கள்மூலம் பல பொருள்களைக் கொடையாக அளிப்பதுபற்றிக் கூறுகிறது. இங்கு ஒவ்வொன்றும் தனித்தனி உரிமை மாற்றங்களாக இருப்பதால், பயனுள்ளவற்றை ஏற்றுக்கொண்டு சுமைகள் கொண்டதைத் தள்ளி விடலாம். எல்லாவற்றையும் ஏற்றுக் கொள்ளவோ, அல்லது தள்ளிவிடவோ வேண்டியதில்லை. முதலாவது பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு இரண்டில் ஒன்றைத் தேர்ந்து கொள்ளவேண்டியதில்லை. இப் பிரிவின் இரண்டாவது மேற்கோள் இரண்டாவது பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ள சட்ட விதியை நன்கு விளக்கும். இதைப்போன்ற சட்டவிதி இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 123ஆவது பிரிவில் உயில்களைப் பொறுத்துக் கூறப்பட்டுள்ளது.

127ஆவது பிரிவின் மூன்றாவது பிரிவு, தகுதியற்றவருக்கான கொடையைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. ஓர் ஒப்பந்தத்தில் இறங்கத் தகுதியற்ற கொடை பெறுவர் கடப்பாட்டுடன்கூடிய சொத்தினை ஏற்றால், அவர் அவ்வாறு ஏற்பதன்மூலம் அக் கட்டுப்பாட்டிற்கு உட்பட்டவர் அல்லர். ஆனால், பின்னர், (1) ஒப்பந்தத்தில் இறங்குவதற்கு வேண்டிய தகுதியைப் பெற்று, (2) அக் கட்டுப்பாட்டினை அறியும்போது, சொத்தினைக் கொண்டிருந்தால் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். இப் பத்தி, ஒப்பந்தங்களில் இறங்குவதற்கு வேண்டிய தகுதியற்றவர் காப்பாளரின் துணையின்றிக் கடப்பாடுடன்கூடிய சொத்தினை ஏற்கலாம் என்பதைக் காட்டுகிறது. அவர் தகுதியைப் பெறும்போது, தமது ஏற்பினை மறுத்தால், கொடையாக அளிக்கப் பட்ட பொருளைத் திருப்பித் தரவேண்டும். அவ்வாறு ஏற்பினை மறுக்காமல் பொருளைத் தொடர்ந்து வைத்துக் கொண்டால், அப் பொருளுடன் கூடிய கடப்பாட்டினை நிறைவேற்றவேண்டும்.

இத்தகைய கொடையை ஏற்றுக்கொண்டவுடன் முழுமை பெறுகிறது. கொடை பெறுபவர் தகுதியைப் பெறும்வரை அது காத்திருப்பதில்லை. கொடை பெறுபவர், தகுதியைப் பெறு முன்னரே ஏற்பிற்குப் பிறகு இறந்துவிட்டால், அவரது இறப்புக் கொடையைப் பாதிப்பதில்லை. சொத்து அவருடைய வாரிசுக்குச் செல்லும்.

ஒரு மைனர், கொடை பெறுபவராக இருந்தால், சொத்தினைக் கொடையை ஏற்றுக்கொண்ட பிறகு, ~~இப் பிரிவின்கீழ்~~ உரிமை வயது அடையும்போது, சுமையுடன் கூடிய கொடையை ஏற்று, அதனைத் தக்க வைத்துக்கொள்ளலாம். அல்லது சொத்தைத் திருப்பித் தந்துவிடலாம். உரிமை வயது அடைந்து, ஏற்கமறுக்கும் வரை, கடப்பாடுகளுக்கு அவர் கட்டுப்பட்டவராவார்.

முழுதளாவிய கொடைபெறுநர்
(Universal Donee)

பிரிவு 128: கொடை அளிப்பவரின் எல்லாச் சொத்துகளையும் பெறுபவர் முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆவார். பிரிவு 128ஆவது இதுபற்றிக் கூறுகிறது. இதன்படி, கொடை அளிப்பவரின் முழுச் சொத்துகளையும் பெறுகின்றவர் கொடை பெறும் சமயத்தில் (அவர் பெறும் சொத்தின் அளவிற்கு) இருக்கும் கொடை அளித்தவரின் எல்லாக் கடன்களுக்கும் மற்றக் கடப்பாடுகளுக்கும் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். கொடை அளிப்பவரின் எல்லாச் சொத்துகளையும் பெறும் ஒருவரே முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆவார். ஏதாவது, ஒரு பகுதி நிறுத்தி வைக்கப்பட்டாலும், அவர் முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆகார். எனவே, அசையாச் சொத்துகள் முழுவதும் கொடுக்கப்பட்டு அசையும் பொருள்கள் கொடுக்கப்படாமல் இருப்பின், அசையாச் சொத்துகள் பெறும் அவர், முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆகமாட்டார்.

முழுதளாவிய கொடை பெறுநர், எல்லாச் சொத்துகளையும் பெற்றுக் கொடை அளித்தவரின் சொத்துகளின் சுவாதீனத்தைப் பெறுவதால், கொடை அளித்தவரின் சட்டப்பூர்வ வாரிசு ஆகின்றார். எனவே, அவர் கொடை அளித்தவரின் கடன்களுக்கும் மற்றக் கடப்பாடுகளுக்கும் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். ஆனால், எந்த அளவிற்குச் சொத்துப் பெறுகின்றாரோ, அந்த அளவிற்கு மட்டுமே கட்டுப்பட்டவர் ஆவர்.

இப் பிரிவு, கொடை அளிப்பவர், தமது கடனாளர்களை ஏமாற்றுவதற்காகத் தம் எல்லா அசையாப்பொருள், மற்றும் அசையும் பொருள்களைக் கொடை அளிப்பதைத் தடுக்கும் நோக்கத்துடன் இயற்றப்பட்டது. இல்லாவிடின், தம் தவறால் அன்றிக் கொடை அளிப்பவரின் செயலால் கடனாளர்கள் தம் கடன்களைக் குறித்து ஏமாற நேரிடும்.

சொத்து உரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 53ஆவது பிரிவு மோசடியான உரிமை மாற்றங்களைப்பற்றிக் கூறுகின்றது. ஆனால் இப் பிரிவு அதிலிருந்து வேறுபட்டது. ஏமாற்றப்பட்ட கடனாளர், உரிமை மாற்றத்தினை ரத்துச் செய்ய 53ஆவது பிரிவை நாடவேண்டியதில்லை. இப் பிரிவின்கீழேயே நடவடிக்கை எடுக்கலாம். மேலும் 53ஆவது பிரிவு, அசையாப்பொருள்களின் மோசடி உரிமை மாற்றங்கள் பற்றியே உரைக்கின்றது. இப் பிரிவு அசையாப்பொருள் மற்றும் அசையும் பொருள்களுக்குப் பொருந்தக்கூடியது. இப் பிரிவின்கீழ்க் கொடை மோசடியாக இருக்கத் தேவையில்லை. நல்ல எண்ணத்தின் கீழ்க்கூட உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கலாம். இப் பிரிவு

கூறுவது என்னவென்றால், ஒருவரின் எல்லாச் சொத்துகளையும் பெற்றுப் பயனடைபவர், அதில் உள்ள கடமைகளையும் ஏற்க வேண்டும் என்பதே.

(கொடை அளிப்பவருக்கு 'அ', என்ற சொத்தும், 'ஆ', என்ற சொத்தும் பாத்தியப்பட்டிருந்தன. 'அ', என்ற சொத்தை ஒருவரிடம் அடைமானம் வைத்து இருந்தார். 'ஆ', என்ற சொத்தை இன்னொருவருக்குக் கொடையாக அளித்து விட்டார். இக் கொடை பெறுபவர் முழுதளாவிய கொடைபெறுநர் ஆக மாட்டார். 'அ', சொத்தானது, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமான மீட்சியை அடைக்கும்வரை, கொடை அளிததவருக்கே உரியது. எனவே (அதுவும் கொடையாகக் கொடுக்கப்படும்வரை) கொடை எல்லாச் சொத்துகளையும் கொண்டு இருந்தது என்று கூற முடியாது (பிரிஜ்ராஜ் எதிர் ராம்தயாள், 135 I.C. 359).

ஒருவர் வாதியின் பெயருக்குக் கடனுறுதிச் சீட்டு (Pro-note) ஒன்று எழுதிக் கொடுத்தார். பின்னர், எல்லாச் சொத்துகளையும் பிரதிவாதிக்குக் கொடையாக அளித்து விட்டார். சொத்தின் பயன்களைப் பெறுபவர், அதன் சுமைகளையும் ஏற்கவேண்டும் என்ற தத்துவத்தின் அடிப்படையில் பிரதிவாதி முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் என்ற அடிப்படையில், கடனுறுதிச் சீட்டுக் கடன்களை அடைக்க கடமைப்பட்டவர் ஆவார் (ராம் சொரூப் எதிர் சிவ தயாள், 190 I.C. 463).

கொடை அளித்தவர் கொடையாவணத்தில் நிபந்தனைகளை விதித்து இருந்தாலும் அல்லது விதிக்காவிட்டாலும் எல்லாச் சொத்துகளையும் அளிக்கும் பொழுது, கொடையைப் பெறுபவர் அதில் உள்ள எல்லாப் பொறுப்புகளையும் ஏற்கவேண்டும்.

விதிவிலக்குகள்

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 129ஆவது பிரிவு, கொடைக்கான விதிவிலக்குகளை எடுத்து உரைக்கின்றது. அவை யாவன,

1. இறக்கும் தறுவாயில் கொடுக்கப்படும் அசையாச் பொருள் கள்பற்றிய கொடை (Donation Mortis Causa of Movable Property)
2. முகம்மதிய சட்டப்படி ஏற்படுத்தப்படும் கொடை.

முதலாவது இறக்கும் தறுவாயில் கொடுக்கப்படும் அசை பொருள் கொடைகளுக்கு, இந்த அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சட்ட விதிகள் பொருந்தா. இவை உயில்கள் போன்றவை. இது குறித்த சட்ட வதி, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 191ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. அசையாப் பொருள்களுக்

கான சட்டவிதி, இந்த அத்தியாயத்தில் உரைக்கப்பட்டுள்ளது. இனி, இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 191ஆவது பிரிவைப் பார்ப்போம். ஒருவர் நோய்வாய்ப்பட்டு, நோயினால் மரணத்தை எதிர் நோக்கும்பொழுது, ஒருவேளை நோயினால் இறந்துவிட்டால், கொடையாக வைத்துக் கொள்ளும்படி அசை பொருளின் சுவாதீனத்தை மற்றவருக்குக் கொடுக்கப்படுவது மரணக்கொடை எனப்படும். கொடுப்பவர் பிழைத்து எழும்பொழுது, அதனைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்வார். நோயிலிருந்து மீளும்பொழுது ஏற்படுத்தப்பட்ட கொடை செயல்படாது.

இனி, இறுதியாகச் சாதாரண கொடை ஒன்றிற்கும், மரணக் கொடைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைக் காண்போம். மரணக் கொடை என்பது, ஒருவர் இறக்கும் தறுவாயில் மரணத்தை எதிர் நோக்கி இருக்கையில் ஏற்படுத்தப்படுவது. கொடை என்பது, எப்போது வேண்டுமானாலும் செய்யப்படுவது. அடுத்துக் கொடை என்பது, உடனே அமக்கு வரும் ஒன்றாகும். ஆனால், மரணக் கொடை, ஒருவரது இறப்பிற்கு பிறகு செயலுக்கு வரகூடியது. மரணக் கொடை, அசை பொருள் பற்றியது. ஆனால், கொடை அசையாப் பொருளையும் அசையும் பொருளையும்பற்றியது. அடுத்ததாகக் கொடை அளித்தவர் மரணப்படுக்கையில் இருந்து பிழைத்து எழுந்தால், கொடுக்கப்பட்ட கொடை செயல்படாது. அவரால் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளமுடியும். ஆனால், கொடை, அவ்வாறு அன்று, கொடை அளிப்பவரின் மன விருப்பத்தைப் பொறுத்துச் செயல்படும் என்றால், அஃது இல்லா நிலையது ஆகிவிடும்.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு, முகமதிய கொடைகளைப்பற்றியது. இந்த அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டு உள்ளவை முகமதியருக்குப் பொருந்தாது என்பது அன்று இப் பிரிவின் பொருள். இதில் கூறப் பட்டுள்ள சட்ட விதிகள் முகம்திய சட்டத்தைப் பாதிக்கமாட்டா என்பதே அதன் பொருளாகும். அதாவது, இந்த அத்தியாயத்தின் சட்டவிதிகள், முகமதிய சட்ட விதிகளுடன் முரண்படும் பொழுது, பின்னதே பொருந்தும். மேற்கோளாகப் பார்த்தால், முகமதியச் சட்டதின்படி அசையாப் பொருள் கொடையை வாய்மொழியாக, சுவாதீனத்தை ஒப்படைப்பதன்மூலம் ஏற்படுத்தலாம். ஆனால், இந்த அத்தியாயத்தின்படி இத்தகைய கொடையைப் பதிவு ஆவணத்தின்மூலமே ஏற்படுத்தமுடியும். எனவே, முரண்பாடு தோன்றும்போது முகமதிய சட்டமே பொருந்தும். இரண்டும் ஒன்றோடொன்று முரண்பாடானபோது நேர்மை நெறியின்படி அச் சட்ட விதிகளைப் பயன்படுத்தலாம். இந்த அடிப்படையின்கீழ் 127ஆவது பிரிவின் சட்ட விதியை அவர்களுக்கும் பயன்படுத்துவதில் தவறு ஒன்றும் இல்லை.

4. தொடர்தகு பாத்தியங்கள்
(Actionable Claims)

உரிமை மாற்றங்களில் நாம் இறுதியாகக் காணவிருப்பது, தொடர்தகு பாத்தியங்களாகும். இது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் எட்டாவது அதிகாரத்தில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. 130 முதல் 137 வரையிலான பிரிவுகள் தொடர்தகு பாத்தியங்கள் குறித்த சட்டவிதிகளைக் கூறுகின்றன.

தொடர்தகு பாத்தியத்தை வரையறுத்தல்

தொடர்தகு பாத்தியத்தைப்பற்றிச் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3ஆவது பிரிவு வரையறுத்துக் கூறுகிறது. இதன்படி தொடர்தகு பாத்தியம் என்பது, உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் ஏற்கும் வகையில் நடவடிக்கை எடுத்து நிலைநாட்டத்தக்கவை யான அடகு, அடைமானம், இவையல்லாத கடன், நேரடியான அல்லது கொள்நிலை உரிமையற்ற அசைபொருள்பற்றிய நலன் ஆகியன குறித்த பாத்தியதை ஆகும். இவ் வகையான பாத்தியதை நடப்பில் உள்ளதாகவோ, இனிச் சேரவிருப்பதாகவோ, நிபந்தனையுடையதாகவோ, வருநிகழ்வு சார்ந்ததாகவோ இருக்கலாம்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில், அசைபொருள் ஒன்று, ஒருவரின் உடைமையுரிமையில் மட்டுமன்றிச் சுவாதீனத்திலும் இருக்கும் போது, அப் பொருள் 'கையுரிமைப் பொருள்' (Chose in possession) ஆகும்; ஆனால், அப் பொருள் அவரது சுவாதீனத்தில் இன்றி, வழக்கிட்டுப் பெறுவதாக இருப்பின், 'வழக்குரிமைப் பொருள்' (Chose in action) ஆகும். இரண்டாவதைப் பொறுத்தமட்டில் வழக்கிட்டுத்தான் பெறமுடியும். நேரடியாகச் சென்று சுவாதீனத்தைப் பெறமுடியாது. இவ் வார்த்தையானது, சுவாதீனத்தில் அல்லது அனுபோகத்தில் இல்லாதவற்றைப் பெறுவதற்கான உரிமையை மட்டுமன்றி, சில வகைத் தனிப்பட்ட பருப்பொருள் சொத்துகளையும் உள்ளடக்குமாறு பல வகைகளில் பயன்படுத்தப்படுகிறது என்பது, கலோனியல் பாங்க் எதிர் வின்னி, (1885) 30 Ch.D. என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. உரிமை அல்லது உரிமை மூலத்திற்கான சான்றினைக் காட்டும் ஆவணத்தையும் இஃது உள்ளடக்கும்.

எனவே, ஆங்கிலச் சட்டத்தில் 'வழக்குரிமைப் பொருள்' என்பது, பின் கண்டவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்குகிறது:

1. கடன்கள்;

2. ஒப்பந்தத்தின் நலன்கள்;

3. ஒப்பந்த முறிவிற்கான அல்லது தீங்கிற்கான (tort) இழப்பீடுகள்; மற்றும்

4. இருப்புச் சரக்கு (stock), பங்குகள், கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் (debentures), ஆக்குபொருள் உரிமைகள் (patents), பதிப்புரிமைகள் (copy rights), வாணிகக் குறிகள் (trade marks) ஆகியன.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3ஆவது பிரிவின்படி, தொடர்தகு பாத்தியம் என்பது, பின்கண்டவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்குகிறது.

1. கடன்கள். [(i) ஆனால், அசையாப் பொருள் அடைமானம் வைக்கப்படுவதன்மூலம் பெறப்படும் கடன்கள், (ii) அசைவியல் பொருள் அடகு அல்லது அடைமானம் வைக்கப்படுவதன்மூலம் பெறப்படும் கடன்கள் ஆகியவற்றை இவை உள்ளடக்கா.]

2. உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் ஏற்கும் வகையில் நடவடிக்கை எடுத்து நிலைநாட்டத்தக்கனவான நேரடியான அல்லது கொள்நிலை உடைமையற்ற (சுவாதீனமற்ற) அசையும் பொருள்பற்றிய நலன்களாகும்.

இத்தகைய கடன், அல்லது பயன்பெறும் பாத்தியதை (beneficial interest) நடப்பில் உள்ளதாகவோ, இனி சேர விருப்பதாகவோ, நிபந்தனையுடையதாகவோ, வருநிகழ்வு சார்ந்ததாகவோ இருக்கலாம். ஆனால், வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமை (mere a right to sue), 6ஆவது பிரிவின் உள் பிரிவு (e)ஆல் மாற்றப்படமுடியாது என்று கூறப்பட்டிருப்பதால், தொடர்தகு பாத்தியம் ஆவதில்லை.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்படும் 'வழக்குரிமைப் பொருளைக்' காட்டிலும், இந்தியச் சட்டத்தில் கூறப்படும் 'தொடர்தகு பாத்தியம்' குறுகியது. கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் அடைமானக் கடன்கள் ஆகியன ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி வழக்குரிமைப் பொருள்களாகும். இந்தியச் சட்டத்தில் ஈட்டுறுதியின்மேல் பெறப்படும் கடன்கள் தொடர்தகு பாத்தியங்களின் இனங்களிலிருந்து விலக்கப்பட்டுள்ளமையால், 3ஆவது பிரிவின்படி இவை தொடர்தகு பாத்தியங்கள் ஆவதில்லை. மேலும் தொடர்தகு பாத்தியம்பற்றிய விளக்கம், 'கையுரிமைப் பொருளை'யும் விலக்குகிறது. எனவே, அசையாப் பொருள்களின் அடைமானம், அசைவியல் பொருள்களின் அடகு,

மற்றும் ஒப்பந்த முறிவு அல்லது தீங்கிற்கான இழப்பீடு, மற்றும் வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான எளிமை ஆகியன இவற்றின் கீழ் வருவதில்லை. மேலும், 137ஆவது பிரிவின்படி, மாற்றுமுறை ஆவணங்கள் (Negotiable instruments), வாணிக ஆவணங்கள் (Mercantile documents), இருப்புச் சரக்குகள், கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் போன்றவை தொடர்தகு பாத்தியம் ஆவதில்லை.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் எட்டாவது அதிகாரம், 1900ஆம் ஆண்டில் ஏற்பட்ட சட்டத் திருத்தத்தினால் மாற்றியமைக்கப்பட்டுள்ளது. பிரிவுகளும் திருத்தியமைக்கப்பட்டு ஒழுங்குபடுத்தப்பட்டுள்ளன. தொடர்தகு பாத்தியம்பற்றிய விளக்கமும் 3ஆவது பிரிவிற்குக் கொண்டு செல்லப்பட்டுள்ளது. தொடர்தகு பாத்தியம்பற்றிய பழைய விளக்கம் முன்பு பரந்திருந்தது. வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமையையும் அது கொண்டிருந்தது. மேலும், அது தெளிவற்றிருந்ததால் பல இன்னல்களுக்கும் இடம் தந்தது. 1900ஆம் ஆண்டின் சட்டத் திருத்தத்தினால் சேர்க்கப்பட்ட தொடர்தகு பாத்தியம்பற்றிய புது விளக்கம், மேற்கூறிய இன்னல்களை அகற்றுகிறது.

இனி, மூன்றாவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள 'தொடர்தகு பாத்தியம்' பற்றிய விளக்கத்தை விரிவாகக் காண்போம். தொடர்தகு பாத்தியமாக ஒன்று இருக்கவேண்டுமெனின், அது பின் கண்டவாறு இருக்கவேண்டும்:

1. கடன் ஒன்றினைக் குறித்த பாத்தியதையாக அஃது இருக்கவேண்டும்; அசையாப் பொருளின்மீது பெறப்படும் அடைமானக் கடனாகவோ அல்லது அசைவியல் பொருளின்மீது பெறப்படும் அடகாகவோ (Pledge of movable property) அக் கடன் இருக்கக் கூடாது. அல்லது,

2. அசைபொருள்பற்றிய நலனைப் பெறும் பாத்தியதையாக அஃது இருக்கவேண்டும்; ஆனால், அந்த அசைவியல் பொருளைக் கோருபவரின் நேரடி அல்லது கொள்நிலை உடைமையில் (சுவாதீனத்தில்) இல்லாமல் இருக்கவேண்டும்.

3. உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் (Civil Courts) ஏற்கும் வகையில் நடவடிக்கை எடுத்து நிலைநாட்டத்தக்க பாத்தியதையாக அஃது இருக்கவேண்டும்.

கடன் என்பது, அறுதியிட்ட பணத்தைச் செலுத்தும் கடப்பாடு ஆகும். பொதுவாக அவை வழக்குமூலம் திரும்பப் பெறப்படுபவை [மோதிலால் எதிர் ரெதாய்லால் (147 I.C. 529)]. அதாவது, நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர்காலத்தில் செலுத்தக்

கூடிய குறிப்பிட்ட பணம்தான் கடன் என்று வழங்கப்படுகிறது. அது திட்டவட்டமான, ஒரு குறிப்பிட்ட அல்லது அறுதியிட்ட பணத்தைக் குறித்து இருக்கவேண்டும். காப்பீட்டு ஆவணத்தின் (Policy of insurance) மீது வரவேண்டிய தொகை கடனாகும் (வார் பிபந்தாஸ் எதிர் மக்கான்லால்—170 I.C. 850). செலுத்தப்படாத மணக்கொடை கடனாகக் கருதப்படுவதால், அது தொடர்தகு பாத்தியமாகும். அதனை உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். ஆண்டுப் பணமும் இத்தகையதே; வாடகைப் பாக்கியும் தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகும். விற்பனையொன்று முடிவுற்ற பிறகு, விற்றவருக்கு வரவேண்டிய, செலுத்தப்படா வாங்கு பணம் (unpaid purchase money) தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகும். வருங்காலச் சேமநிதியைச் (Provident fund) செலுத்துபவரின் உரிமை, குறிப்பிட்ட அல்லது அறுதியிட்ட தொகையைக் குறித்து இருப்பதால், அது தொடர்தகு பாத்தியமாகும் என்பதாகப் பூபா மோகன் எதிர் பதிநீந்தா சந்திரா (30 C.W.N. 102) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. கௌர் என்பவரின் கூற்றின்படி கூட்டாண்மையில் (Partnership) உள்ள பங்கு வழக்குரிமைப் பொருளாகும். ஆனால் இக் கருத்திற்கு மாறாகவும் கூறப்பட்டுள்ளது. வங்கியில் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குப் போடப்படும் வைப்புத் தொகையும் தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகும்.

நடப்பிலுள்ள ஒப்பந்தம் ஒன்றில் இருக்கும் பயன்பெறும் பாத்தியதை, அல்லது பயன்தரும் நலன், தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகும் [ஜாபர் மெகர் அலி எதிர் பட்ஜ் பட்ஜ் ஜூட் மில்ஸ் கம்பெனி (33 கல்கத்தா, 702)]. இதில் A என்பவர், B என்பவருக்குக் குறிப்பிட்ட அளவு கோணிப்பைகளை விற்பதற்கு ஒப்புக்கொண்டார். அவை ஒப்பந்தத்திற்குப் பின் ஒரு நாள் ஒப்படைக்கப்படவேண்டியவை. பின்னர், B ஒப்பந்தத்தை C என்பவருக்கு மாற்றளித்து விட்டார். பின்னர், A ஒப்பந்தப்படி நடக்கத் தவறிவிட்டார். C வழக்குத் தொடர்ந்தார். C-க்கு இழப்பீடு பெறுவதற்கு உரிமையுண்டு என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது. C-க்கு மாற்றளிக்கப்பட்டது தொடர்தகு பாத்தியமாகும். எனவே, அது முறைப்படி மாற்றப்படக்கூடியது. தொடர்தகு பாத்தியத்திற்கும் வெறும் வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமைக்கும் உள்ள வேறுபாட்டினை 55ஆவது பக்கத்தில் ஏற்கெனவே கண்டுள்ளோம்.

இடைக்கால வருமானத்திற்கான (mesne profit) பாத்தியதை, கடனோ அல்லது அசைவியல் பொருளில் பெறும் பயன்தரும் நலனோ ஆவதில்லை (சீதம்மா எதிர் வெங்கட்ட ரமணையா—38 சென்னை, 308). தீர்ப்புக்கடனோ அல்லது தீர்ப்பாணையோ தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகாது. ஏனெனில், இவற்றைப் பெற நடவடிக்கை

எடுக்கவேண்டியதில்லை. இவை, ஏற்கெனவே நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டுத் தீர்ப்பாணைமூலம் உறுதி செய்யப்பட்டவையாகும்.

கடனோ அல்லது அசைவியல் பொருளில் உள்ள பயன் தரும் நலனோ நடப்பில் உள்ளதாகவோ அல்லது எதிர்காலத்தில் பெறப்படுவதாகவோ இருக்கலாம். மேலும் நிபந்தனைக்குட்பட்டதாகவோ அல்லது வருநிகழ்வு சார்ந்ததாகவோ இருக்கலாம். நிகழ் காலக் கடனுக்கும் எதிர்காலக் கடனுக்கும் உள்ள வேறுபாடு என்னவென்றால், நிகழ்காலக் கடன் நடப்பில் உள்ளது; உடனடியாக செலுத்தப்படக்கூடியது. எதிர்காலக் கடன் நடப்பில் இருந்தாலும் எதிர் காலத்தில் சேர்ந்தடையக்கூடியது அல்லது செலுத்தப் பட வேண்டியது.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கடனில் பகுதியை மட்டும் மாற்றளிப்பதில் தடையேதும் இல்லை. இதைப் பின்பற்றிச் சென்னை உயர்நீதி மன்றம், இராஜமையர் எதிர் சுப்பிரமணியம் (A.I.R. 1928 சென்னை, 1201) என்ற வழக்கில் பகுதிக் கடனை மாற்றளிப்பது செல்லும் என்று கூறியுள்ளது. இப் பாத்தியதையை நிறைவேற்றுவதற்காகக் கடனின் மற்றப் பகுதியின் உரிமையாளரை வழக்கில் தரப்பினராகச் சேர்க்கவேண்டியது அவசியம்.

தொடர்தகு பாத்தியத்தை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது ?

130ஆவது பிரிவு, மாற்றளிக்கும் முறையைப் (Mode of assignment) பற்றிக் கூறுகிறது. இப் பிரிவின்படி, மறுபயனுடன்கூடிய அல்லது மறுபயன் இல்லாத தொடர்தகு பாத்தியத்தை முறையாவணம் வாயிலாகவே மாற்றவேண்டும். இஃது எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும்; உரிமை மாற்றம் செய்தவரால், அல்லது அவரது அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் அது கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும். இவ்வாறு நிறைவேற்றப்படுவதன்மூலமே அது முழுமைப் பெற்றுச் செயலுக்கு வரும். இவ்வாறு 130ஆவது பிரிவில் எடுத்துரைக்கப்பட்டிருக்கும் முறையானது, ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ் உள்ள தகைமைநெறி மாற்றளிப்பு முறையின் சிறப்பியல்புகளையும் செய்சட்டத்தின் மாற்றளிப்பு முறையின் சிறப்பியல்புகளையும் ஒருங்கே கொண்டிருக்கிறது. செய்சட்டத்தின் மாற்றளிப்பு முறையின்படி, இஃது எழுத்துமூலமாகவே மாற்றப்படக்கூடியது. மாற்றளிப்புப் பெறுபவர், தமது பெயரிலேயே வழக்குத் தொடரலாம். மாற்றப்படுவதற்கு மறுபயன் வேண்டியதில்லை. தகைமை நெறி மாற்றளிப்பு முறையின்படி, பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் போலவோ, அல்லது முழுமையான மாற்றளிப்புப் போலவோ மாற்றளிக்கலாம். மாற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்தே இது செயலுக்கு வரக்கூடியது.

தொடர்தகு பாத்தியத்தை எழுதப்பட்ட முறையாவணம் (instrument) ஒன்றின்மூலமே மாற்றளிக்கவேண்டும். இதற்காகத் தனியாக ஆவணம் எழுதப்படவேண்டும் என்பதில்லை. வேறொரு வருக்குத் தமது தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றளிப்பதாகக் கூறும் வாசகத்தை, ஆவணத்தின் பின்புறத்தில் மேலெழுத்து (endorsement) ஏற்படுத்துவதன்மூலம் மாற்றளிக்கலாம். இதன்படி, உறுதியுரை ஏற்பவர் (promisee), மூன்றாவது நபருக்குத் தொகையைச் செலுத்துமாறு உறுதியுரையளிப்பவரைக் (promissor) கோரும் மேலெழுத்தைக் கொண்ட மாற்று முறையாவணமல்லாத புரோநோட்டினை ஒப்படைப்பதன்மூலம், நல்ல மாற்றளிப்பினை (assignment) ஏற்படுத்த முடியும் (இராம ஐயர் எதிர் வெங்கடாசலம்—30 சென்னை, 75). இதைப்போலவே, ஒப்பந்த ஆவணத்தின் பின்புறத்தில், வாங்கப்பட்ட பொருளைக் குறித்து, வாங்கியவர், ஒப்பந்தத்தில் தான் பெறும் எல்லா உரிமைகளையும் நலன்களையும் அதில் குறிப்பிடப்பட்ட நபருக்கு மாற்றுவதாகக் கூறும் மேலெழுத்து மாற்றளிப்பாகச் செயல்படும் என்பதாக, ஹன்ஸ்ராஜ் எதிர் நாது (9 Bom., L.R. 838) என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. உரிமை மாற்றத்தை ஏற்படுத்தும் எண்ணத்தைத் தெளிவாக வெளிப்படுத்தியிருந்தால் போதுமானது. இதற்காகத் தனிப்பட்ட வாசகங்கள் ஏதும் வேண்டியதில்லை. மேலும் மாற்றளிப்பினை விற்பனை, அடைமானம், கொடை மற்றும் பரிமாற்றம் போன்ற வகைகளில் ஏற்படுத்தலாம்.

மாற்றளிப்பானது, ஆவணம் ஒன்று எழுதப்படுவதால் முழுமை பெறுவதால், இரண்டாவது மாற்றளிப்பு ஏற்படுத்த வழியில்லை. எனவே, ஒரு பொருளைக் குறித்துப் பல்வேறு மாற்றளிப்புகளோ அல்லது போட்டிகளோ ஏற்பட முடியாது. முந்துமைபற்றிய வினாவும் எழுவதில்லை. மேற்கோள்: B-க்கு A பணம் செலுத்த வேண்டியிருக்கிறது. கடனானது, C-க்குக் கொடையாவணம்மூலம் மாற்றப்படுகிறது. பின்னர், அதே கடன், D-க்கு மறுபயனுக்கு மாற்றப்படுகிறது. இதில், C-யே நல்லதோர் உரிமையைப் பெறுவார். தொடர்தகு பாத்தியத்தை மறுபயனின்றியும் மாற்றலாம். C-க்கு மாற்றப்படும்போதே மாற்றளிப்பு முழுமை பெற்று விடுவதால், இரண்டாவது மாற்றளிப்பு ஏற்படுவதில்லை. மூல்ராஜ் எதிர் விசுவநாத் (17 C.L.J., 162 P.C.)—இவ்வழக்கில் A என்பவர், 1904ஆம் ஆண்டில், பெற்ற கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கு ஈடாகத் தமது ஆயுள் காப்பீட்டு ஆவணத்தை B-யிடம் ஒப்படைத்தார். இவ் வொப்படைப்பு எழுத்துமூலம் ஏற்படுத்தப்படவில்லை. 1909ஆம் ஆண்டில் கடன் ஒன்றினைத் தீர்ப்பதற்காக, C என்பவர் பேரில் அந்த ஆவணம் குறித்து மாற்றளிப்பை

எழுதிக் கொடுத்துவிட்டு இறந்துவிட்டார். இதில் காப்பீட்டுத் தொகையைக் குறித்து யார் நல்ல உரிமை பெறுவார் என்ற கேள்வி B, C ஆகியோரிடையே பிறந்தது. B-யினிடம் ஒப்படைக்கப் பட்டது, எழுத்துமூலம் ஏற்படாதது. இது 130ஆவது பிரிவுக்கு எதிரானது. எனவே, C-யே நல்ல உரிமையைப் பெறுவார் என்று தீர்ப்பில் கூறப்பட்டுள்ளது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் எட்டாவது அதிகாரம் இஸ்லாமியருக்கு எவ்வித விதி விலக்கும் அளிக்கவில்லை. எனவே, தொடர்தகு பாத்தியத்தை ஒரு முஸ்லீம், கொடைமூலம் மாற்றுவதாக இருப்பின், அது 130ஆவது பிரிவின் படி எழுதப்பட்டிருக்கவேண்டும் (அலிமுன்னீசா எதிர் அப்துல் அஜீஸ் – A.I.R. 1936 பாட்னா, 527).

மாற்றளிப்பின் விளைவுகள்

130ஆவது பிரிவின் முதலாவது பத்தியின் இரண்டாவது பாகமும், 132ஆவது பிரிவும் மாற்றளிப்பின் விளைவுகளை எடுத்துரைக்கின்றன. மாற்றளிப்பானது, எழுதப்பட்டு நிறைவேற்றப் பட்ட தேதியிலிருந்தே செயலுக்கு வரும். இதன்மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு இருந்த எல்லா உரிமைகளும் பரிகாரங் களும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குச் சேர்ந்தடையும். தொடர்தகு பாத்தியத்தைப் பெற்ற உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அதனைக் குறித்துத் தமது பெயரிலேயே வழக்குத் தொடுக்கவோ நடவடிக்கை எடுக்கவோ செய்யலாம். இதற்காக உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் இசைவைப் பெறவேண்டியதில்லை. வழக்கில் அவரைத் தரப்பினராகச் சேர்க்கவேண்டியதில்லை. மாற்றளிப்பிற்குப் பின்னர், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் மட்டும்தான் பாத்தியத்தைப் பெற உரிமையுள்ளவர் (முத்து கிருஷ்ணையர் எதிர் வீரராகவன் – 38 சென்னை, 297 F.B.). இவை, இப் பிரிவில் இணைக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டுமூலம் தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளது.

A என்பவர், தமது ஆயுளைக் குறித்து ஓர் ஆயுள் இன்சூரன்ஸ் கம்பெனியிடம் காப்பீடு செய்துகொள்கிறார். பின்னர், நடப்பி லுள்ள அல்லது எதிர்காலக் கடனைச் செலுத்துவதற்காக ஒரு வங்கியிடம் அதனை ஒப்படைக்கிறார். A இறந்துவிட்டால், 130ஆவது பிரிவின் உள் பிரிவு (1)-ல் கூறப்பட்டுள்ள விலக்கு வாசகத்திற்கும், 132ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகத்திற்கும் உட்பட்டுக் காப்பீட்டுத் தொகையைப் பெறுவதற்கும், A-ன் நிறை வேற்றுளரது இசைவின்றி அதன்பேரில் வழக்குத் தொடுக்கவும் வங்கிக்கு உரிமையுண்டு.

கடனைப் பெற்றவருக்கு அறிவிக்கை தரப்படவில்லை யெனி னும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு, இத்தகைய உரிமைகள்

உண்டு. உரிமை மாற்றத்திற்குப் பிறகு, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், வழக்குத் தொடுப்பதற்கான உரிமையை இழப்பார். ஒரு வேளை கடன் பெற்றவர்பேரில் தொகையைப் பெறவேண்டி அவர் வழக்குத் தொடுப்பாரேயானால், அவரைப் பொறுத்துக் கட்டளை மூலம் தடுத்து நிறுத்தலாம் (ஜெப்ஸ் எதிர் டே—L.R.I.Q.B. 372). இதைப்போலவே, தமது மாற்றளிப்பிற்கே எதிரான முறையில், கடனைத் தாமே பெற நடவடிக்கை எடுக்கும்போது அவர்மீது வழக்குத் தொடுக்கலாம்.

132ஆவது பிரிவின்படி, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கொண்டிருந்த பொறுப்புகளுக்கும் கடப்பாடுகளுக்கும் உட்பட்டே, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் மாற்றளிப்பினைப் பெறமுடியும். அவரைவிட, உயர்ந்த உரிமை மூலத்தை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பெற முடியாது. எடுத்துக்காட்டாக, எதிரிடைக் கோரிக்கை, அதாவது எதிரீடு (Set off) ஒன்றுக்கு உட்பட்டுக் கடன் ஒன்று மாற்றப்படுமானால், இந்தப் பொறுப்பிற்கு உட்பட்டே கடனை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பெறுவார்.

எடுத்துக்காட்டு : B-யிடமிருந்து வரவேண்டிய கடனை A, C-க்கு மாற்றுகிறார். அப்போது A-ம், B-யிடம் கடன்பட்டிருக்கிறார். B-யிடமிருந்து A-க்கு வரவேண்டிய கடன்பேரில் C, B-ன்மீது வழக்குத் தொடுக்கிறார். உரிமை மாற்றத்தின்போது, தெரியாமலிருந்தாலும், A, B-யினிடம் கடன் பட்டிருந்த அளவு எதிரீடு பெற B-க்கு உரிமையுண்டு.

மாற்றளிப்புப்பற்றிய அறிவிக்கை

அறிவிக்கை ஒன்று, தரப்படாமலேயே, முறையாவணம் நிறைவேற்றப்படுவதன்மூலம், தொடர்தகு பாத்தியத்தின் உரிமை மாற்றம் முழுமை பெறும். இருப்பினும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் உரிமைகள் பாதிக்கப்படாமல் இருக்க அறிவிக்கை தருவது இன்றியமையாததாக இருக்கிறது. தேவையான அறிவிக்கை கொடுக்கப்படாதவரை, உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நிலை பாதுகாப்பற்று இருக்கிறது. கடன் பெற்றவர் அறிவிக்கையைப் பெறாமலோ, அல்லது உரிமை மாற்றத்தில் தரப்பினராகச் சேர்க்கப்படாமலோ இருக்கும்போது, கடனை உரிமை மாற்றம் செய்தவரிடம் செலுத்தியிருந்தால், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நடவடிக்கையை நன்கு தடுத்து நிறுத்தமுடியும் (இராமசாமி எதிர் சின்னன்—24 சென்னை, 449). அறிவிக்கை இல்லாமை அவருக்குப் பாதுகாப்பை அளிக்கும்.

முறையான அறிவிக்கையைக் கடன் பெற்றவர் பெறுதவரை, அவர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு நேரடியாகக் கடமைப்பட்டவரல்லர். ஆனுல், உரிமை மாற்றத்தின் அதாவது, மாற்றளிப்பின் தரப்பினராக இருக்கும்போது, நேரடியான அறிவிக்கை இல்லையெனினும் கடன்பெற்றவர், உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குக் கடனைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டவராவார்.

எடுத்துக்காட்டு: A, B-க்குக் கடன்பட்டிருக்கிருர். அக் கடனை அவர் C-க்கு உரிமை மாற்றம் செய்கிருர். B, A-யைக் கடனைச் செலுத்தக் கோருகிருர். உரிமை மாற்றம்பற்றி அறிவிக்கை பெறுத A, B-யிடம் கடனைச் செலுத்துகிருர். இவ்வாறு செலுத்துவது செல்லும். C, A-ன் பேரில் கடனுக்காக வழக்குத் தொடுக்க முடியாது.

131ஆவது பிரிவு, அறிவிக்கையைக் கொடுக்கும் முறையைப் பற்றிக் கூறுகிறது. இப் பிரிவின்படி, ஒவ்வொரு தொடர்தகு பாத்தியத்தின் மாற்றளிப்புப்பற்றிய அறிவிக்கையும் எழுத்துமூலம் இருக்கவேண்டும். அஃது உரிமை மாற்றம் செய்பவரால், அல்லது அவரது அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் அவரது சார்பாகக் கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்கவேண்டும். ஒருவேளை உரிமை மாற்றம் செய்பவர் கையெழுத்திட மறுத்தாரேயானுல், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரால், அல்லது அவரது முகவரால் அறிவிக்கை கொடுக்கப்படவேண்டும். மேலும், அஃது உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் பெயரையும் முகவரியையும் கொண்டிருக்கவேண்டும். அறிவிக்கையானது, முதல் நிலையில் உரிமை மாற்றம் செய்பவரால்தான் கொடுக்கப்படவேண்டும். அவ்வாறு கொடுக்க மறுக்கும்போது தான் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் கொடுக்கவேண்டும்.

கடல் இடர் அல்லது நெருப்புக்கு எதிரான காப்பீடு

130ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டிருப்பவற்றுள் எதுவும் கடல் இடர் அல்லது நெருப்புப்பற்றிய காப்பீடுகளுக்குப் (Marine or fire policy insurances) பொருந்தாது. ஆனுல், ஆயுள் காப்பீட்டிற்கான ஒப்பந்தம் இப் பிரிவிலிருந்து விலக்களிக்கப்படவில்லை. இவை இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடு என்னவென்ருல், கடல் இடர் அல்லது நெருப்புப்பற்றியக் காப்பீடு, ஈட்டுறுதிக் காப்பீடு (Contract of indemnity) ஆகும். இழப்பின்போது பெற்றிருப்பவருக்கு மட்டுமே பயனளிப்பது. மாற்றளிப்புமூலம் மூன்ருமவருக்கு இப் பயன் கிடைக்காது. ஆனுல், ஆயுள் காப்பீட்டின் மாற்றளிப்பைப் பெறுபவர் எவருக்கும் இதன் பயன் கிடைக்கும். மேலும் கடல் இடர், மற்றும் நெருப்புக் காப்பீடுகள் பெற்றிருப்பவர்களின் உரிமை

எனிதில் வேறு யாராலும் முறியடிக்க முடியாதது. ஆனால், ஆயுள் காப்பீடு மாற்றளிப்பில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், ஆயுள் காப்பீடு கம்பெனிக்கு உரிமை மாற்றம்பற்றி அறிவிக்கை கொடுக்காமலிருந்து, கம்பெனி உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கே ஒரு வேளை தொகையை அளித்துவிட்டால், உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் உரிமை முறியடிக்கப்பட்டுவிடும். எனவே, ஆயுள் காப்பீட்டில் அறிவிக்கை முக்கியமான ஒன்று. மேலும் கடல் இடர், மற்றும் நெருப்புக் காப்பீடுகளில் வெறும் மாற்றளிப்பு மட்டும் அதன் முழு உரிமையையும் அளித்துவிடாது. தொடர்தகு பாத்தியத்தில், பாத்தியதையும் கருப்பொருளும் வெவ்வேருக இருப்பினும், மாற்றளிப்புமூலம் இரண்டுமே மாற்றளிப்புப் பெறுபவரைச் சேர்ந்தடையும். கடல் இடர், மற்றும் நெருப்புக் காப்பீடுகள் வெவ்வேருனவை அல்ல. உண்மையில், காப்பீடு செய்யப்பட்ட சொத்திலிருந்து காப்பீட்டை மட்டும் பிரித்தெடுத்து மாற்றளிக்க முடியாது. 135ஆவது பிரிவின்படி, காப்பீடு செய்யப்பட்டிருக்கும் சொத்தின் முழு உடைமையுரிமையையும் (Absolute ownership) உரிமை மாற்றம் பெற்றிருப்பவரிடம் சேர்ந்தடைந்திருக்கும்போதுதான் அவரால் காப்பீட்டின் பயனைப் பெறமுடியும். அச் சொத்தின் மீது அடைமான உரிமையையோ அல்லது குத்தகை உரிமையையோ பெற்றிருப்பது மட்டும் போதாது. ஏனெனில், இவை முழு உடைமையுரிமையை நல்குவதில்லை.

கடன் பெற்றவர் கடனடைக்கும் திறன் கொண்டவர் என்பதற்கான உத்தரவாதம்

(Warranty of Solvency of Debtor)

கடன் ஒன்று மாற்றளிக்கப்படும்போது, கடன் பெற்றவர் அதனை அடைப்பதற்குத் திறன் கொண்டவர் என்று கூறும் உட்கிடை உடன்பாடு எதுவும் கிடையாது. எனினும், உரிமை மாற்றம் செய்பவர், கடனடைக்கும் திறன் குறித்து வெளிப்படையான உத்தரவாதம் அளிக்கலாம். கடனின் உரிமை மாற்றம், கடன் பெற்றவரின் கடனடைக்கும் திறனைக் குறித்து உத்தரவாதம் கூறுமேயானல், மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது, உரிமை மாற்றம் செய்த காலத்தில் இருந்த திறனைக் குறித்தே அஃது இருக்கும்; உரிமை மாற்றம் மறுபயனுடன் கூடி இருக்கும்போது, எந்த அளவுக்கு மறுபயன் இருக்கிறதோ, அந்த அளவு குறித்தே உத்தரவாதமும் இருக்கும்.

கூறப்படும் உத்தரவாதம் குறுகிய எல்லையைக் கொண்டது. முதலாவதாக உரிமை மாற்றத்தின்போது இருந்த திறனைக் குறித்தே அஃது இருக்கும். பிற்காலத் திறனைப்பற்றி அஃது இருப்ப

தில்லை. எனவே, உரிமை மாற்றத் தேதிக்குப் பின்னர், கடன் பெற்றவர் நொடிப்புநிலை (Insolvency) அடைந்து விட்டால் உத்தர வாதம் முறிவடைந்துவிட்டதாகக் கூறி உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மீது நடவடிக்கை எடுக்கமுடியாது. இரண்டாவதாக, உத்தரவாதம் செலுத்தப்பட்ட மறுபயன் அளவே இருக்கும். ரூ. 2,000 மதிப்புக் கொண்ட கடன் ரூ. 1,000-க்கு மாற்றப்பட்டால், உத்தரவாதம் ரூ. 1,000-க்கு மட்டுமே இருக்கும். 133ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப் பட்டுள்ளதற்கும் அதிகமாக உத்தரவாதம் பெறவேண்டுமானால் இது குறித்து வெளிப்படையான உத்தரவாதம் பெறப்பட வேண்டும்.

ஒரு கடனைப் பெறுவதற்கு, தொடர்தகு பாத்தியம் ஒன்றை அடைமானம் வைக்கலாம். 134ஆவது பிரிவு, அவ்வாறு பெறப் பட்ட பணத்தைச் செலவு செய்யும் முறையைப்பற்றி விளக்கிக் கூறுகிறது.

மாற்றளிப்பின்மூலம் தொடர்தகு பாத்தியங்களைப் பெறத் தகுதியற்றோர்

136ஆவது பிரிவு, யார் யார் மாற்றளிப்புபெறத் தகுதியற்ற வர்கள் என்பதைக் கூறுகிறது. நீதிமன்றங்களுடன் தொடர்பு கொண்ட நீதிபதி, வழக்குரைஞர் அல்லது அலுவலர் யாரும் எந்தத் தொடர்தகு பாத்தியங்களில் பங்கு அல்லது உரிமைகள் வாங்கவோ அல்லது அதைப் பெற ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளவோ கூடாது. எந்த நீதிமன்றமும் இத்தகைய உரிமைகளை நிறைவேற்றாது. இப் பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டவர்கள் நீதிமன்றங்களில் செல்வாக்கும் நெருங்கிய தொடர்பும் கொண்டவர்கள் ஆதலால், இவர்களைத் தொடர்தகு பாத்தியங்களை வாங்குவதிலிருந்து தடுப்பது அவசிய மாகிறது. இல்லையெனில், வழக்கின் கருப்பொருளாக இருக்கும் தொடர்தகு பாத்தியங்களைத் தம் நிலையைத் தவறாகப் பயன்படுத் திக்கொண்டு வாங்குவது எளிதாகிவிடும். இந்தப் பொதுக் கொள் கையின் அடிப்படையில்தான் மேலே கூறப்பட்ட சட்ட விதி இயற்றப்பட்டுள்ளது. ஆனால், இத்தகைய தகுதியின்மை ஈட் டுறுதியினால் பெறப்படும் கடன்களின் மாற்றளிப்புகளுக்குப் பொருந் தாது. மேலும் இருப்புச் சரக்கு, பங்குகள், கடனீட்டுப் பத்திரங் களைப் பொறுத்தும் இவை பொருந்தா. அதுமட்டுமல்லாமல் வழக்குத் தொடர்தகு பாத்தியங்கள் குறித்து எவ்விதப் பணியும் ஆற்றாத நபர்கள், நீதிமன்ற விற்பனையில் வாங்குவதற்குத் தடை யேதுமில்லை. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் ஒழுங்கு 21, விதி 73, அது குறித்துப் பணி ஆற்றுபவர்கள்தான் நீதிமன்ற ஏலத்திலிருந்து தடுக்கப்படுவர் என்று கூறுகிறது.

மாற்று முறையாவணங்களுக்கு விலக்கு

137ஆவது பிரிவானது, 130 முதல் 136 வரையிலுள்ள பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ள விதிகள், இருப்புச் சரக்குகள் (stocks), பங்குகள் (shares), கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் (debentures) சட்டம் அல்லது வழக்காற்றினுல் மாற்றுமுறை ஆவணங்களாகக் கூடியவை, மற்றும் பொருள்கள் அல்லது சரக்குகளுக்கு உரிமை மூலம் அளிக்கும் வாணிப ஆவணங்கள் (Mercantile document of title to goods) ஆகியவற்றுக்குப் பொருந்தாது என்று கூறுகிறது. பொருள்களின் உரிமை மூலத்திற்கான வாணிப ஆவணங்கள் என்பது, இப் பிரிவின் விளக்கப் பகுதியில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த விளக்கத்தின்படி கப்பற் சரக்குப் பட்டியல் (Bill of lading), கப்பல் சரக்குக்கான ஆணை (Dock warrant), பண்டகசாலையாரின் சான்றிதழ் (Warehouse-keeper's certificate), ரெயில்வே சரக்கிற்கான ரசீது (Railway receipt), சரக்குகளை ஒப்படைப்பதற்கான ஆணை, மற்றும் வாணிகத்தில் பயன்படுத்தப்படும் ஆவணங்கள் போன்றவை பொருள்களின் உரிமை மூலத்திற்கான வாணிப ஆவணங்கள் ஆகும்.

இருப்புச் சரக்குப் பங்குகள், கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் ஆகியவற்றின் உரிமை மாற்றங்களுக்கு 1956ஆம் ஆண்டின் கம்பெனிகள் சட்டம் பொருந்தும். இச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடிதான் உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்தவேண்டும். அது மட்டுமல்லாமல், கம்பெனிகள் சட்டத்தின் 82ஆவது பிரிவின்படி, இவை அசைவியல் பொருள்களாக வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ளன. மேலும், பொருள்களின் விற்பனைச் சட்டத்தின் பிரிவு 2(7)-ன்படி, இவை பொருள்கள் (goods) ஆகும். எனவே, இவை தொடர்தகு பாத்தியங்கள் ஆகா. கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் ஈட்டுறுதியின்மேல் பெறப்படும் கடன்கள் ஆகையால் தொடர்தகு பாத்தியங்களாகக் கருதப்படுவதில்லை.

ஓர் ஆவணம், ரொக்கம்போல் ஒப்படைப்புமூலம் மாற்றப்படுவதாகவும் மற்றும் யார் அதைப் பெறுகிருரோ, அவர் தமது பெயரில் வழக்குத் தொடுக்குமாறும் இருப்பின், மாற்று முறையாவணம் ஆகும். ஜான்கல் தாஸ் எதிர் சேட்டுமல் (173 I.C. 591) என்ற வழக்கில், ஓர் ஆவணம் மாற்று முறையாவணத்தின் தன்மை பெறவேண்டின், கீழ்க்கண்ட கூறுகளைக் கொண்டிருக்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது:

1. ஆவணமானது, அதனைப் பெற்றவர் தமது பெயரில் வழக்கிடும் வடிவத்தில் இருக்கவேண்டும்;

2. வாணிப வழக்காற்றின்படி, ரொக்கம்போல் ஒப்படைப்பு மூலம் மாற்றப்படுவதாக இருக்கவேண்டும்.

மேற் கண்டவற்றில் ஒன்று குறைந்தாலும் அது மாற்று முறையாவணம் (Negotiable instrument) ஆகாது. ஒரு மாற்று முறையாவணத்தை, மாற்றளிப்பு மூலமோ, மேலெழுத்து (Endorsement) அல்லது ஒப்படைப்புமூலமோ மாற்றலாம். ஆவணங்கள் சட்டங்களினுலோ அல்லது வழக்காறுகளினுலோ மாற்றுமுறை ஆவணமாகின்றன. சட்டத்தினல் மாற்றுமுறை ஆவணங்களாவன, மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டத்தின்கீழ் வரும். கடனுறுதிச் சீட்டு (Promissory note), மாற்ருவணம் (Bill of Exchange) அல்லது உத்தரவு பெற்றவருக்கோ, அதைக் கொண்டு வருபவருக்கோ பணம் கொடுக்கவேண்டும் என்ற காசோலை (cheque) போன்றவை மாற்றுமுறையாவணச் சட்டத்தின்கீழ் வருகின்றன. உண்டி (Hundi), கொண்டு வருபவருக்குப் பணம் கொடுக்கவேண்டும் என்ற கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் ஆகியவை வாணிப வழக்காற்றின்கீழ் வருகின்றன.

மாற்றளிப்பு, மேலெழுத்து மற்றும் ஒப்படைப்பு ஆகியவற்றின் வாயிலாக மட்டுமன்றி, மாற்றுமுறை ஆவணத்தைப் பதிலி ஆவணத்தின் வாயிலாகவும் மாற்றலாம். மேலும் எட்டாவது அதிகாரத்தின்கீழ் ஒரு தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றுவது போலவும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம்.

கப்பற் சரக்குப் பட்டியல் (Bill of Lading) என்பது, ஏற்றிச் செல்வதற்கெனக் கப்பலில் ஒப்படைக்கப்பட்ட சரக்குகளைப் பெற்றுக் கொண்டதற்கான ரசீது. இது கப்பலின் தலைவரால், அல்லது கப்பல் தரகரால் கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்கும். ஒப்பந்த பேரங்களையும் கொண்டிருக்கும். இதற்கு இச் சட்டத்தின் எட்டாவது அதிகாரம் பொருந்தாது.

இரயில்வே சரக்கிற்கான ரசீது (Railway receipt) என்பது, பொருளின் உரிமை மூலத்திற்கான ஆவணமாகும். எல்லாச் செயல்களுக்கும் பொருளாகவே (goods) இது பாவிக்கப்படும். பணத்தைச் செலுத்திச் சரக்கை ஏற்றுக்கொண்டவரிடம் (Consignee) கொடுத்தவுடன் பொருள்கள் மாற்றப்படும். இது மாற்றுமுறை ஆவணமாகும். இதனை உரிமை மாற்றம் செய்யத் தடை ஏதுமில்லை.

வழக்குகளின் பட்டியல்

முதுமொழிகள்

(Maxims)

Caveat emptor — *வாங்குபவனே விழித்திரு*

In pari delicto potior est conditio possidentis — *சம அளவு குற்றம் இழைத்தவர்களில் சுவாதீனம் பெற்றிருப்பவரின் நிலை உறுதியானது.*

Pendente lite nihil innovetur — *வழக்கிடையில் புதிதாக ஒன்றைப் புகுத்தக் கூடாது.*

Quicquid plantatur solo, solo cedit — *எவையெவை நிலத்தில் பதிக்கப்படுகின்றவோ, அவையெல்லாம் நிலத்தின் ஒரு பாக மாக மாறிவிடும்.*

Quicquid inaedificator solo, solo cedit — *எவையெவை நிலத்தில் கட்டப்படுகின்றனவோ அவையெல்லாம் நிலத்தில் ஒரு பாக மாக மாறிவிடும்.*

Qui facit per alium facit per se — *பிறர்வழிச் செய்தலும் தானே செய்தல் ஆகும்.*

Qui prior est tempore potior est jure — *காலத்தால் முந்துபவர் சட்டத்தால் நலம் பெறுவர்.*

Qui senti commodum, sentire debet et onus — *நற்பயன் ஒன்றினை ஏற்பவர் அதற்குரிய சுமையையும் ஏற்க வேண்டும்.*

Sic utre tuo ut alienum non laedus — *அவசியமின்றி அடுத்த வருக்கு அல்லல் கொடுக்காது உமது உரிமையை நீர் செலுத்துக.*

கலைச்சொற்கள்

A

~~Abeyance~~	—	~~உரியவரில்லா நிலை~~
Absolute estate	—	முழு உரிமைச் சொத்து
Acceleration	—	உரிமை விரைவு
Accession	—	சொத்துவளர்ச்சி, வளமேற்றம்
Accrual of right	—	உரிமைச்சேர்வு, உரிமை அடைவு
Accretion	—	நிலச்சேர்மானம், நிலச்சேர்வு
Accumulation of income	—	வருவாய்க் குவிப்பு
Acknowledgment	—	ஒப்புதல் குறிப்பு
Acquiescence	—	குறிப்பிசைவு
Acquisition of land	—	நிலஎடுப்பு
Actionable claim	—	தொடர்தகு பாத்தியம்
Adverse possession	—	எதிரனுபோகம்
Agent	—	முகவர்
Alienation	—	மாற்றுக்கம், பராதீனம்
Alluvion	—	அடைநிலம்
Apportionment	—	விகிதப்பகிர்வு
Appurtenance	—	சார்பொருள்
Ascertained	—	~~அறுதி செய்யப்பட்ட~~ உறுதியான
Assignee	—	~~மாற்றுக்கம் பெற்றவர்~~ உரிமை
Attestation	—	சான்றுக் கையொப்பம்
Attestor	—	சான்றுக் கையொப்பமிடுபவர், ஆவணச் சாட்சி

B

Bankrupt	—	நொடிப்புநிலையர்
Benefit	—	நலன், அனுகூலம், பயன்
Beneficial enjoyment	—	பயன் நுகர்ச்சி
Beneficiary	—	பயனுளி
Benami	—	பெயரிலவல், பேரிலவா
Bill of Lading	—	கப்பல் சரக்குப் பட்டியல்

Bonafide transferee	— நல்லெண்ணத்துடன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்
Bequeath	— உயில்வழி அளித்தல்
Bequest	— உயில்வழிக் கொடை
Buyer	— வாங்குபவர்

C

Case law	— தீர்ப்புவழிச் சட்டம்
Charge	— பொருட்பிணைப் பொறுப்பு
Charge for prepaid money	— முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு
Charge for price not paid	— செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு
Charity	— அறக்கொடை
Chose in action	— வழக்குரிமைப் பொருள்
Chose in possession	— கையுரிமைப் பொருள்
Civil Court	— உரிமையியல் நீதிமன்றம்
Class gift	— தொகுதிக் கொடை
Clogs	— மீட்புத்தடை
Clogs on redemption	— அடைமான மீட்புத்தடை
Conditional transfer	— நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றம்
Coupled with an interest	— ஒரு நலத்துடன் தொகுத் திணைப்பு
Condition precedent	— முன் நிபந்தனை
Condition subsequent	— பின் நிபந்தனை
Contingent remainder	— வருநிகழ்வு சார்ந்த எஞ்சுரிமை
Coparcener	— பங்குரிமையர்
Copyrights	— பதிப்புரிமைகள்
Covenantor	— வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினை எழுதிக் கொடுப்பவர்; வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்கு ஒப்புக்கொள்பவர்
Covenantee	— வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினைப் பெறுபவர்
Contract for sale	— விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்
Contract of sale	— விற்பனையின் ஒப்பந்தம்
Collateral advantage	— கூடுதல் ஆதாயம்
Co-mortgagor	— உடன் அடைமானம் வைப்பவர்

Constructive notice — கொள்நிலை அறிவிக்கை

Conveyance — மாற்றளிப்பாவணம்

Common Law — (இங்கிலாந்து நாட்டின்) இயற்றாச் சட்டம்

Contractual obligation — ஒப்பந்தக் கடப்பாடு

Creditors — கடன் கொடுத்தவர்கள், ~~கடனாளர்கள்~~

Consideration — மறுபயன்

Corporeal property — பருப்பொருள் சொத்து

Collateral purpose — துணைநோக்கம்

Consolidation of mortgages — அடைமானங்களைச் சேர்ந்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை

Contribution — அடைமான விகிதப் பொறுப்பு

Co-ownership — கூட்டுரிமை

D

Debentures — கடனீட்டுப் பத்திரங்கள்

Debt — கடன்

Debtor — கடன் வாங்கியவர்

Decree — தீர்ப்பாணை

Demise — இறுதிப்பத்திரத்தால் உடைமை மாற்றுதல்

Descendents — வழித்தோன்றல்கள்

Disappointed donee — ஏமாற்றமுற்ற கொடை பெறுபவர்

Deposit — வைப்புத் தொகை

Dock warrant — கப்பல் சரக்குக்கான ஆணை

Dominant heritage — ஓங்குசொத்து

Dower — மணக்கொடை

Donor — கொடையை அளிப்பவர், கொடையாளி

Donation mortis causa — இறக்கும் தறுவாய்க் கொடை மரணக்கொடை

Document — ஆவணம், பத்திரம்

Dividend — பங்கு ஆதாயம்

Delivery — ஒப்படைப்பு

Determination of leases — குத்தகைகளை முடிவுக்குக் கொண்டுவருதல்

E

Earnest money	—	அச்சாரம்
Easement	—	வசதியுரிமை
Ejectment	—	வெளியேற்றம்
Election, doctrine of	—	தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாடு
Encumbrance	—	வில்லங்கம்
Endorsement	—	~~மேலெழுத்து~~ மேற்குறிப்பு
Equity	—	தகைமைநெறி, நேர்மைநெறி
Equity of redemption	—	அடைமான மீட்புரிமை
Estoppel	—	முரண்தடை, மறுப்பு தடை
Eviction	—	வெளியேற்றம்
Exchange	—	பரிமாற்றம்
Executant	—	(ஆவணத்தை) எழுதிக் கொடுப்பவர்
Execution	—	(ஆவணத்தை) நிறைவேற்றல்

F

Family arrangement	—	குடும்ப ஏற்பாடு
Feeding the estoppel	—	முரண்தடையூட்டு
Fixture	—	பதிபொருள்
Feudal system	—	நிலமானிய முறை
Foreclosure	—	மீட்புரிமை அடைப்பு
Final decree	—	இறுதிநிலைத் தீர்ப்பாணை
Fraud	—	மோசடி
Forfeiture	—	உரிமை இழப்பு
Future estate	—	எதிர்காலச் சொத்து

G

Good faith	—	நல்லெண்ணம், நன்னம்பிக்கை
Goods	—	பொருள்கள், சரக்குகள்
Gift	—	கொடை
Gift, onerous	—	பொருட்பிணைக் கொடை
Gross negligence	—	கவனக்கேடு, படு அசட்டை

H

Heir apparent	—	உறுதிமரபுரிமையர்
Holding out, doctrine of	—	(உரிமை) போலிச் செயல் கோட்பாடு
Holding over, tenancy of	—	இசைவுபெற்ற கெடுமுடிந்த குத்தகை

I

In esse — உள்ளபடி இருக்கின்ற நிலையில்
Inference — அனுமானம்
Incorporeal property — நுண்பொருள் சொத்து, சூட்சும
Implied covenant — உட்கிடையான உடன்பாடு
Interest — நலன், பாத்தியதை
Injunction — ~~உறுத்துக்கட்டளை~~ தடை கட்டளை
Insolvent — நொடிப்புநிலையர், நொடித்த
Instrument — முறையாவணம், பத்திரம்
Intangible property — தொட்டுணர முடியாச்சொத்து
Insurance — காப்பீடு
Interest, vested — சேர்ந்தடை நலன்

J

Joint tenancy — கூட்டு நிலச்சொத்துரிமை
Judgment creditor — தீர்ப்புக் கடனுக்குரியவர்
Justice, equity and good conscience — நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று

L

Landlord — நிலமேலாளர், நிலக்கிழார்
Latent defect — உட்கிடை குறைபாடு
Latent advantage — உள்ளுறை நலன்
Lease — குத்தகை
Lessee — குத்தகைக்கு எடுப்பவர், குத்தகையாளர்
Lessor — குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர்
Liability — பொறுப்பு, கடப்பாடு
Lien — பற்றுரிமை
Licence — உரிமம், லைசென்ஸ்
Life estate — ஆயுள் பாத்தியச் சொத்து
Limited estate — வரையறுக்கப்பட்ட சொத்து, குறுகிய சொத்து
Lis pendens — நிகழ் வழக்கு
Limitation — வரையறை, கட்டுப்பாடு
Liberty of alienation — உரிமையை மாற்றும் தன்னுரிமை
Legal necessity — முறையான தேவை, சட்டத் தேவை

Legatee — உயில்வழி உரிமை பெறுநர்
Legacy — உயில்வழிக் கொடை

M

Maintenance — வாழ்க்கைப் பொருளுதவி, நீவ
Maintenance and champerty — பங்குவிழை வழக்குதவி
Majority — உரிமை வயது
Marine insurance — கடல் இடர்க் காப்பீடு
Marshalling, doctrine of — மார்ஷலிங் கோட்பாடு, அடைமானச் சொத்து வரிசையுரிமைக் கோட்பாடு
Mercantile document — வாணிக ஆவணம்
Mesne profits — இடைக்கால வருமானங்கள்
Mesne mortgage — இடைப்பட்ட அடைமானம்
Merger — இணைப்பு
~~Mis-presentation~~ Mis-representation — திரித்துக் கூறல்
Mortgage, simple — சுட்டடைமானம்
Mortgage, conditional sale — விற்பனை அடைமானம்
Mortgage, usufructuary — சுவாதீன அடைமானம்
Motrgage, English — இங்கிலீஷ் அடைமானம்
Mortgage, equitable / Mortgage, by deposit of title deeds — பத்திரவைப்பு அடைமானம்
Mortgage, analogous — கதம்ப அடைமானம்
Movable property — அசைவியல் சொத்து

N

Negative covenant — எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தம்
Negligence — கவனமின்மை, அசட்டை
Negotiable instrument — மாற்றுமுறை ஆவணம், செலா
Notice — அறிவிக்கை, அறிவிப்பு
Notice, actual — நேரடி அறிவிக்கை
Notice, constructive — கொள்நிலை அறிவிக்கை
Notice to quit — வெளியேற்றுவதற்கான அறிவிக்கை

O

Obligation — கடப்பாடு
Official receiver — (நொடிப்பு நிலையர்) சொத்தாட்சி அதிகாரி
Onerous gift — பொருட்பிணைக் கொடை

Once a mortgage always a mortgage — ஒன்று அடைமானமெனில் என்றும் அது அடைமானமே
Over draft — மேல்வரைப் பற்று
Ostensible owner — வெளித்தோற்ற உரிமையாளர்
Ownership — சொத்துரிமை, உடைமையுரிமை

P

Part performance, doctrine of — பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு
Parties — தரப்பினர்
Patent defect — வெளிப்படையான குறைபாடு
Patent right — ஆக்குபொருள் உரிமை
Personal property — தனிப்பட்ட சொத்து
Perpetuity, rule against — வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி
Pendente lite — வழக்கிடையில்
Personal covenant — தனிப்பட்ட உடன்பாடு
Periodical lease — காலந்தோறுமான குத்தகை
Perpetual lease — காலவரையறையற்ற குத்தகை
Pledge — அடகு, அடைமானம்
Presumption — அனுமானம்
Prior interest — முந்தைய நலன்
Policy of insurance — காப்பீட்டு ஆவணம்
Positive covenant — நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்
Possession — உடைமை உரிமை, சுவாதீனம்
Privity of contract — ஒப்பந்தச் சார்புறவு
Privity of estate — சொத்துச் சார்புறவு
Priority — முந்துமை, முந்துரிமை, முதன்மை
Price — விலை
Premium — பிரீமியம், முனைமம்
Pre-emption — வாங்கு முன்னுரிமை
Promissee — உறுதியுரை ஏற்பவர்
Promissor — உறுதியுரை அளிப்பவர்
Promissory note — கடனுறுதிச் சீட்டு
Public policy — பொது நெறி
Purchase money — வாங்குபணம்
Puisne mortgage — கீழ் அடைமானம்

R

Railway receipt — ரெயில்வே சரக்கிற்கான ரசீது
Rateable distribution — விகிதப் பகிர்வு
Reversionary heir apparent — எதிர்நோக்கு மரபுரிமையரின் பின்னடை உரிமை
Remote period — தொலைதூரக் காலம்
Restraint — கட்டுப்பாடு
Res judicata — முன் தீர்ப்புத் தடை
Retrospective — முன்மேவு தன்மை
Reversioner — பின்னடையுரிமையர்
Relinquishment — உரிமைத் துறப்பு
Refractory donee — ஒத்திசைந்துவாராக் கொடை பெறுநர்
Restrictive covenants — கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள்
Redemption — அடைமான மீட்சி
Redemption, equity of — அடைமான மீட்சியுரிமை
Rule against perpetuity — வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி
Run with the land — நிலத்துடன் இணைந்து செல்லுதல்
Right of re-entry — உடைமை மீட்புரிமை

S

Sale — விற்பனை
Service tenure — சேவைக்கான உடைமை யுரிமை
Set off — எதிரீடு, எதிரிடைக் கோரிக்கை
Severance — கூட்டுச் சிதைவு
Security — பிணையம், ஈட்டுறுதி
Servient heritage — ஒடுங்குசொத்து
Secured debt — ஈட்டுறுதி பெற்ற கடன்
Shares — பங்குகள்
Spes successionis — எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை
Stock — இருப்புச் சரக்கு
Substantive Law — நிலைமுறைச் சட்டம்
Subsequent transferee — பின்னுரிமை மாற்றம் பெறுபவர்

Survivorship	—	எச்ச வாரிசுரிமை
Sub-mortgage	—	துணை அடைமானம்
Subrogation, doctrine of	—	மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு
Subrogation, conventional	—	ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை
Subrogation, legal	—	சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை
Surrender	—	திரும்பக்கொடுத்தல், சரண்
Sui juris	—	முழுவயதும் தகுதியும் வாய்ந்தவர்
Suit for specific performance	—	ஒப்பியதை ஒப்பியபடி நிறைவேற்றக் கூறும் வழக்கு
Surety	—	பிணையாள், ஜாமீன்தார்

T

Tangible property	—	தொட்டுணரத்தக்க சொத்து
Tenant	—	நிலக்குடியாளர், குத்தகைதார்
Tenancy-at-will	—	விருப்பமுடிவுக் குத்தகை
Tenancy-at-sufference	—	கெடு முடிந்த குத்தகை
Tenancy-by holding over	—	இசைவுபெற்ற கெடுமுடிந்த குத்தகை
Tenancy-in common	—	பொதுநிலச் சொத்துரிமை
Trade mark	—	வாணிகக் குறி
Transfer	—	உரிமை மாற்றம்
Transferor	—	உரிமை மாற்றம் செய்பவர்
Transferee	—	உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்
Trust	—	பொறுப்புரிமை அமைப்பு
Trustee	—	பொறுப்புரிமையர்

U

Uberrima fides	—	முழு நம்பிக்கையில் எழுகின்ற
Unborn person	—	பிறக்க இருக்கும் நபர்
Under lease	—	கீழ்க்குத்தகை
Universal donee	—	முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்

V

Vendor	—	விற்பவர்
Vendor's lien	—	விற்பவர் பற்றுரிமை
Vendee	—	வாங்குபவர்
Vested remainder	—	சேர்ந்தடை எஞ்சுரிமை
Void	—	இல்லா நிலையது
Voidable	—	தவிர்க்கத்தக்க

W

Warranty of solvency	—	கடனடைக்கும் திறன்பற்றிய உத்தரவாதம்
Will	—	விருப்புறுதி, உயில்

பிழை திருத்தம்

பக்கம்	வரி	பிழை	திருத்தம்
52	12	Muthualli	Muthavalli
100	20	lequest	bequest
121	8	மகன்	மகள்
138	8	Transfer by Authorised Person......	Transfer by unauthorised person ......
159	34	மாறுவதைத்	மீறுவதைத்
163	7	நேர்மறதன்மை	எதிர்மறைத் தன்மை
169	11	(1056) S.C.R. 451	(1956) S. E. R. 451
174	23	Suit ur proceeding	Suit or proceeding
192	31	அப்பாராவ்	சுப்பாராவ்
258	36	பாங்குப் பணம்	வாங்குபணம்
366	7	(பெயரல்லாதவர் benami)	(பெயரிரவல்தாரர் —benami)
378	11	உரிமையுரிமைக் கோட் பாடு	வரிசையுரிமைக் கோட்பாடு
427	36	Right of reening	(Right of re-entry)